

# Zeit drängt bei Bieler Baurechtsverträgen

Nächstes Jahr laufen bis zu 80 Jahre alte Verträge der **Baugenossenschaften** aus, die um Jahrzehnte verlängert werden sollen. Bis jetzt haben Stadt und Genossenschaften noch nicht einmal richtig zusammen gesprochen.

JOEL WEIBEL

Die Bieler Wohnbaugenossenschaften, immerhin im Besitz von über 4600 Wohnungen, haben ein Problem: In den nächsten zwei Jahren laufen für sechs Wohnbaugenossenschaften Baurechtsverträge für einzelne Siedlungen aus, und danach kommen weitere hinzu. «Eigentlich sollte man zehn Jahre vor Ablauf neue Verträge aushandeln», sagt Uwe Zahn, Mitglied der Arbeitsgruppe «Baurechtsverträge» der Bieler Interessengemeinschaft der Baugenossenschaften (IG Biel). Bis heute ist allerdings noch kein einziger neuer Baurechtsvertrag unterschrieben – obwohl die Genossenschafter vor über zwei Jahren die Stadt kontaktierten.

## Fehlende Kommunikation

Im März 2008 hatte sich die IG Biel daraufhin mit dem damaligen Liegenschaftsverwalter der Stadt Biel, Beat Grütter, zu einem Gespräch getroffen. Seither wurden im Stadtrat zwei Vorstösse im Interesse der Genossenschaften eingereicht – und Grütter war seit Januar dieses Jahres krank-



**Wohnungsmarkt:** Genossenschaften droht der vertragslose Zustand (auf dem Bild die Baugenossenschaft Gutenberg). Bild: ch

geschrieben, bevor er Ende Mai definitiv aus der Liegenschaftsverwaltung ausschied. Im letzten Oktober schrieb die IG Biel einen Brief an die Liegenschaftsverwaltung. Darin forderten die Genossenschaften die Stadt Biel auf, die auslaufenden Baurechtsverträge bis 2013 zu gleichen Bedingungen weiterzuführen, um genügend Zeit für die anstehenden Verhandlungen zu haben.

Ausserdem fragten die besorgten Genossenschaftsvertreter die Stadt, ob sie eine Studie mitfinanziere, die eine Statistik über den Zustand der Bieler Wohnbaugenossenschaften beinhaltet. In Zürich beispielsweise erhebt die Stadt eine solche Statistik regelmässig. Laut IG Biel wollen das Bundesamt für Wohnungswesen und die Sektion Bern-Solothurn des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen einen Teil

einer solchen Studie bezahlen, falls Biel die Studie mitträgt. Bis jetzt hat die IG Biel auch darauf keine inhaltliche Antwort bekommen. Einzig der Eingang des Oktober-Briefs wurde von Stadtpräsident Hans Stöckli am 5. November brieflich bestätigt.

## Stadt arbeitet an Studie

Stöckli selbst zeigte sich auf Anfrage überrascht: «Der Gemeinderat hat einen Kredit bewilligt, um das entsprechende Projekt zur Erneuerung der Baurechtsverträge zu starten und auch die entsprechenden Daten zu sammeln.» Allerdings geht die Stadt dabei im Alleingang vor. Georg Schärner, der auf Mandatsbasis für die Liegenschaftsverwaltung alle Baurechtsverträge bearbeitet, wurde mit dem Erstellen eines Berichtes beauftragt. «Je nach Resultat ist die Stadt bereit, die aus-

## Grosser Spieler auf Wohnungsmarkt

- **27 Bieler Wohnbaugenossenschaften** gehören dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) an.
- Zusammen besitzen sie über **4600 Wohnungen**. Jede fünfte Wohnung in Biel gehört einer Genossenschaft.
- Die **IG Biel** ist eine Untergruppe der Sektion Bern-Solothurn des SVW.
- **Baurechtsverträge** laufen zwischen 60 und 80 Jahren. (jw)

laufenden Verträge zu verlängern», sagt Stöckli: «Das sollten die Genossenschaften wissen.»

## Treffen mit IG Biel

Der Datensammler selbst, Georg Schärner, sagt: «Ich habe den Auftrag, bis Ende August alle Grundlegendaten zu sammeln.» Aufgrund dieser Daten wolle er einen neuen Mustervertrag für alle künftigen Baurechtsverträge in Zusammenarbeit mit den Genossenschaften ausarbeiten. Darin gelte es auch, möglichst alle Rechte und Pflichten zu definieren. Er könne allerdings nicht ausschliessen, dass am Ende doch noch eine externe Studie nötig sei. «Am Freitag treffe ich mich mit Heidi Lüdi.» Lüdi ist Präsidentin der grössten Bieler Wohnbaugenossenschaft «Daheim» und Vorstandsmitglied der IG Biel.

Alles in Ordnung also? Keineswegs: «Das Treffen mit Schärner kam nur auf unser Drängen hin zustande», sagt Lüdi. Seit März 2008 habe sie keine offizielle Information der Stadt erhalten: «Die Stadt selbst bemüht sich nicht aktiv um den Kontakt mit uns.» Zumindest eine Information, was die Stadt gerade tue, hätte sie schon erwartet. Am Freitag wird sie zum ersten Mal etwas darüber erfahren, was die Stadt mit den Genossenschaften und deren Wohnungen vorhat.

## Arbeitsgruppe geplant

Ziel des Treffens mit Lüdi ist laut Schärner das gegenseitige Kennenlernen und die Schaffung einer gemeinsamen Arbeitsgruppe von Stadt und Genossenschaften. Diese Arbeitsgruppe entspricht einer weiteren Forderung der Genossenschaften. Zum Alleingang der Stadt in der Datenerhebung sagt Schärner: «Wir erarbeiten zurzeit alle Daten, die ohne Studie erhältlich sind.» Bei dem Gespräch gehe es nicht zuletzt auch darum, welche Daten die Genossenschaften liefern können. Lüdi sagt: «Wichtige Daten, zum Beispiel zur Einkommenssituation der Bewohner, können die Genossenschaften nicht erheben.» Diese wären aber zentral, um beispielsweise zu wissen, ob die Bewohner der Wohnungen überhaupt berechtigt sind, in subventionierten Wohnungen zu leben. Schärner glaubt, die Genossenschaften könnten diese Daten liefern. Höchste Zeit also für ein Gespräch zwischen den beiden Parteien.