

IG Seeland 31.8.2021

# Genossenschaften als Treiber der Stadtentwicklung:

Die Chance Innovation in Biel zu leben

# Agenda

- Absicht Portfolioanalyse / Portfoliostrategie
- Zielvereinbarung: Definition weiteres Vorgehen
- Mögliches Hilfsmittel / Absicht Excel Tool
- Beispiel einer Analyse und Strategie

# Zu Mir... wirtschaftlich sozial entwickeln – sozial wirtschaftlich im Betrieb

## **MENSCH, QUARTIERBEWOHNERIN, GENOSSENSCHAFTERIN, MIETERIN**

und mit 48 Lebensphasen erprobt (WG, Single, Paar, Familie, Patchwork)

## **LEBENDIGER WERDEGANG**

Soziokultur... Chance Management... Organisations-Entwicklung... Immobilien- und Arealprojektentwicklung... Ökonomie... Stadt-, Sozial- und Freiraumplanung... **Genossenschaftsentwicklung**.... Urban Management....

## **PERSÖNLICHER TREIBER,**

Genossenschaften gemeinnützige Investoren als Treiber der Stadtentwicklung, die Chance Innovation zu leben mit dem Ziel zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen.

## **RÜCKBLICK / AUSSICHT**

Seit November 2020 bis Ende September 2021 in der Stadt Biel

Mein Herz schlägt für Genossenschaftsentwicklung, Chance Viererfeld Bern

Bei Bedarf strategisch auch weiterhin für Biel da.

# Absicht Portfolioanalyse / Portfoliostrategie

# Reglement

Sicherstellung von

- a) Ausgewogenes und nachhaltiges Wohnraumangebot
- b) Verdichtete Nutzung im Sinne der kommunalen Boden- und Wohnbaupolitik
- c) Institutionalisierung und Verbesserung der Zusammenarbeit

## Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW)

vom 29. Juni 2016

**SGR 854.1**

---

*Der Stadtrat von Biel,  
gestützt auf Art. 2 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 39 Abs. 1 lit. e der Stadtordnung vom 9. Juni 1996<sup>1</sup>  
beschliesst:*

### I. Allgemeines

#### Art. 1 - Gegenstand und Zweck

<sup>1</sup> Dieses Reglement regelt:

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

<sup>2</sup> Das Reglement:

- a) unterstützt die Schaffung eines ausgewogenen und nachhaltig ausgerichteten Angebots an preisgünstigem Wohnraum;
- b) bezweckt die verdichtete Nutzung der den gemeinnützigen Wohnbauträgern von der Stadt zur Verfügung gestellten Grundstücke im Sinne der kommunalen Boden- und Wohnpolitik;
- c) bezweckt die Institutionalisierung und Verbesserung der Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern und deren Organisationen.

#### Art. 2 - Ziel

<sup>1</sup> Die städtische Wohnbauförderung hat zum Ziel, dass sich im Jahr 2035 mindestens ein Fünftel der Wohnungen in der Stadt im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden.

<sup>2</sup> Die Stadt achtet bei der Verfolgung dieses Ziels auf einen haushälterischen Umgang mit den Ressourcen Boden und Energie sowie auf eine hohe städtebauliche, architektonische und bauliche Qualität der Wohnbauten.

# Absicht Portfolioanalyse / Absicht Portfoliostrategie aus Sicht der Genossenschaften

## IST- SITUATION: PORTFOLIOANALYSE

WO STEHEN WIR HEUTE?

## SOLL – SITUATION: PORTFOLIOSTRATEGIE

WO SIND WIR AM ENDE DER BAURECHTSDAUER?

UNTER DEM ASPEKT WIRTSCHAFT (IMMOBILIE), GESELLSCHAFT (BEWOHNERINNEN), UMWELT  
(MEHRWERT QUARTIER)

## MITTEL: ZIELVEREINBARUNG

WAS BRAUCHEN WIR HIERZU?

# Zielvereinbarung gemäss RFGW – Leitfaden der AGGW

## **1 Ausgangslage = IST**

- 1.1 Organisation- und Portfoliosanalyse
- 1.2 Portfoliostrategie -> Grundsätze / Absicht des gemeinnützigen Investors
- 1.3 Einzelfallbetrachtung (Siedlung/individuelle Liegenschaften)

## **2 Planung des GWT für die nächste grosszyklische Sanierung = SOLL**

- 2.1 Standortbestimmung: Zustands- und Umfeldanalyse der Siedlung/Liegenschaft (IST-Analyse)
- 2.2 Zukünftige Entwicklung: Entwicklungen des Umfelds und bauliche Erneuerungsstrategie der Siedlung/Liegenschaft (SOLL-Strategie)

# Zielvereinbarung gemäss RFGW – Leitfaden der AGGW

## 3 Inhalte der Zielvereinbarung

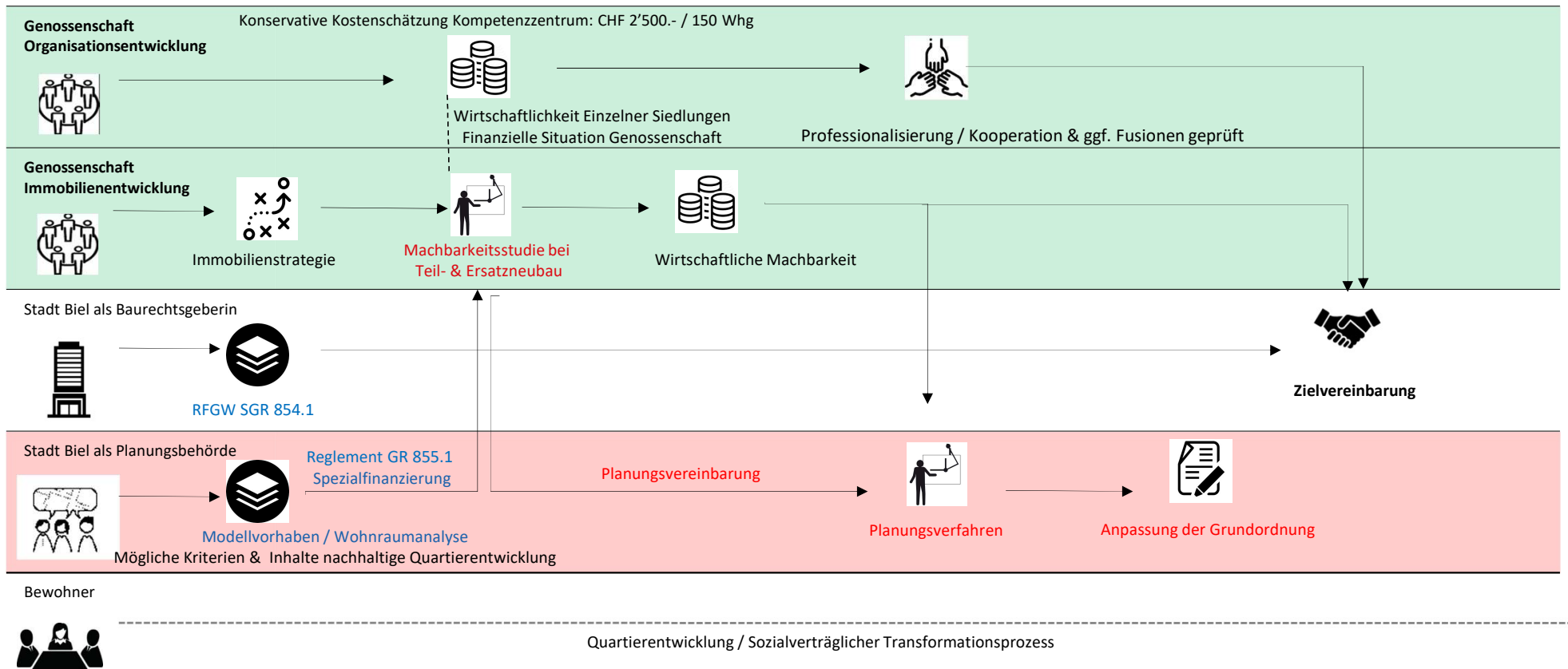
- **Termine** für die nächste grosszyklische Sanierung.
- **Ziele, Vorgehen, Planungsetappen, Beteiligte (Projektorganisation), Zuständigkeiten, Finanzierung und Massnahmen bei der nächsten Sanierung.**
- Vereinbarung für eine **Kostenbeteiligung der Stadt Biel** betreffend die Planungen und Massnahmen des GWT
- Allfällige **Vorleistungen der Stadt Biel** (z.B. Aufzonungen, Erschliessungen, öffentliche Flächen).
- **Terminplan mit Meilensteinen - Ev. zusätzliche Leistungsvereinbarungen** betr. spezifischer Anliegen oder Wohnangeboten seitens der Stadt Biel, die im Baurechtsvertrag festgehalten werden können und entsprechende, finanzielle Leistungsabgeltungen umfassen können.



# Zielvereinbarung: Definition weiteres Vorgehen

Grundlagendokumente

Stadtplanung



# Organisations- und Portfolioanalyse

## Organisations- und Portfolioanalyse

### Organisationsanalyse

Die Organisation des Bauträgers (Betriebsform, Ressourcen, Kompetenzen, etc.) gemäss RFGW Art. 3 a – d und sind in den Statuten geregelt.

Anpassung Organisationsstruktur Vorstand, Möglichkeit von Kooperationen oder Fusion(en) mit anderen Wohnbaugenossenschaften) wurden geprüft.

Im Kontext der Genossenschaftsentwicklung sind Insbesondere die Nachfolgeregelungen, die professionelle Verwaltung wie aber auch die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Siedlungen gemäss RFGW Art. 7 Grundsätze, Absatz 2d nachgewiesen.

### Portfolioanalyse

Im Rahmen der Portfolioanalyse erfolgte eine grobe Zustandsanalyse der Siedlungen/Liegenschaften. In der Einzelfallbetrachtung (vgl. Portfoliostrategie) nimmt die Wohnbaugenossenschaft ImVogelsang Stellung zu Bauzustand, Lage und Ausnutzung sowie die Zusammensetzung der Haushalte (Typen, Dichte, Altersstruktur etc.), der Wohnungsmix (Typen, Durchschnittsgrösse, Standard, etc.).

Gemäss RFGW Art 3, e ist die grundsätzliche Pflicht der Mieter/-innen zur Wohnsitznahme in der Stadt ist (vgl. Nachweis in der Portfolioanalyse Wohnsitznahme) erfüllt

RFGW Art 3, f die verbindliche Vermietungskriterien sind erlassen (vgl. Mieterreglement)

# Zielvereinbarung

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	3
Wohnbaugenossenschaft .....	3
Inhalt der Zielvereinbarung.....	4
Ausgangslage   Stadtteilentwicklung .....	5
Fazit .....	6
Organisations- und Portfolioanalyse.....	7
Organisationsanalyse .....	7
Portfolioanalyse .....	7
Ziele aus Einzelfallbetrachtung .....	8
Modellvorhaben.....	8
Ziel lokale   Stadtteilentwicklung .....	8
Vereinbarungen .....	11
Phase 1 2021 – 2023 Erarbeitung ZPP .....	11
Phase 2 2023 – 2025 Erarbeitung (Teil) Überbauungsordnung .....	11
Inhalte Verfahren .....	11
Phase 3 2025 – 2048 Erarbeitung Projekt.....	12
Phase 4 Umsetzung Bauvorhaben spätestens ab 2048 .....	12
Kostenteiler .....	12

# Mögliche Kriterien / Ziele Projektplanung

für eine nachhaltige Quartierentwicklung definieren

- 1 Breites Wohnraumangebot
- 2 Nutzungsvielfalt
- 3 Soziale Infrastruktur
- 4 Lebendige Zentren und gute Nahversorgung
- 5 Begegnungs- und Aufenthaltsräume
- 6 Gute Erreichbarkeit (ÖV, Fuss-/Velowege) -> Verbindung Quartier / Naherholung; Mobilitätskonzept
- 7 Identität und Individualität
- 8 Flexibilität und Anpassungsfähigkeit
- 9 Alltagstauglichkeit und Barrierefreiheit
- 10 Frühzeitige Berücksichtigung sozialräumlicher Anliegen
- 11 Information und Partizipation
- 12 Sozialverträgliche bauliche Erneuerung

# Planungsverfahren Inhalte

## Städtebau

- An- und einbindung an die Nachbarschaft
- Typologie
- Umgang mit Ist-Situation Integration in den historischen Kontext / Bestand
- Gesamtwirkung und Erscheinung
- Identität stiftende Adressbildung
- Öffentlicher Raum
- Dialog zwischen Gebäude und Aussenraum
- Sichtbeziehungen

## Räumliche Qualitäten

- Wohnraumqualität
- Hofraum
- Erschliessung und Zugänge
- Nutzungsanordnung/Nutzungsichte/ Nutzungskonflikte
- Sockelausbildungen, Verteilebenen
- Private, halbprivate und öffentliche Zonen

## Funktionalität

- Flächenstruktur
- Raumqualitäten
- Flexibilität
- Erschliessung /gebäudeintern und –extern)
- Anlieferung und Entsorgung

## Wirtschaftlichkeit

- Flächeneffizienz
- Ertragspotenzial
- Gebäudestruktur
- Konstruktionsart und Materialien
- Gebäudetechnik

## Nachhaltigkeit

- Konstruktionsart und Materialien
- Energiekonzept und Energieeffizienz
- Komfortbedingungen
- Flexibilität

# Mögliches Hilfsmittel

# Rückblick / Fazit

«Excel – Analysetool» als Hilfe / Basis Zielvereinbarung gemäss RFGW – Leitfaden der AGGW



## Aufgebaut nach der Zielvereinbarung gemäss RFGW – Leitfaden der AGGW

- 1.1 Organisationsanalyse
- 1.2 Portfoliostrategie
- 1.3 Einzelfallbetrachtung
- 2.1.1 Umfeldanalyse
- 2.1.2 Zustandsanalyse

Bereinigung mit Kompetenzzentrum und Verabschiedung in der AGGW, dann soll das Dokument den WBG's zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend können die die Ziele gemeinsam definiert werden und Siedlungsspezifisch in der Zielvereinbarung festgehalten werden.

# Zielvereinbarung gemäss RFGW – Leitfaden der AGGW

## 1.1 Organisations- und Portfolioanalyse Organisation des Bauträgers (Betriebsform, Ressourcen, Kompetenzen, etc.)

Organisationsstruktur			
Organe	IST		
Mitglieder	Anzahl Genossenschafter		
	davon Bewohner einer Liegenschaft		
	Genossenschaftsbeitrag pro Mitglied in CHF		
	Anz. gez. Genossenschaftsanteilsscheine in CHF		
	Durchschnittsalter Genossenschafter		
	Ressourcen in Stunden pro Genossenschafter/Monat		
	Generalversammlung		
Vorstand	Präsidium	Bitte auswählen	
	Vorstand		
	Anzahl Mitglieder	Bitte auswählen	
	Durchschnittsalter Vorstand		
	Kompetenzen	Bitte auswählen	
	Ressourcen in Stunden pro Mitglied/Monat	Bitte auswählen	
	Geschäftsführung	Bitte auswählen	
	Geschäftsführung	Bitte auswählen	
		In Stellen%	
	Revisionsstelle	Bitte auswählen	
	Treuhand Finanzen	Bitte auswählen	
	Treuhand Bau	Bitte auswählen	
Betrieb	Bewirtschaftung	Bitte auswählen	
	Hauswartung	Bitte auswählen	

- **Ist die Führung eines Immobilienunternehmens durch eine nebenamtliche Verwaltung noch zeitgemäss?**

Natürlich ist das Engagement im Vorstand einer Wohnbaugenossenschaft eine gute Tat. Aber es ist auch eine Führungsaufgabe, für die es Fähigkeiten und Kenntnisse braucht. Wer diese nicht mitbringt oder erwirbt, ist der Verantwortung nicht gewachsen.

**Mögliches Ziel:** unabhängig von Genossenschaftsgrösse **professionelle Organisation.**

- **Welche Organisationsstruktur ist die beste?**  
Der Wohnungsbau ist eine der wichtigsten Wirtschaftsbranchen im Land. Auch gemeinnützige Wohnbauträger müssen sich eine professionelle Organisation geben.

**Mögliches Ziel:** Nachfolgeplanung ist gewährleistet, eine klare Organisationsstruktur (Trennung zwischen Strategieorgan und Ausführung), **Pflichtenhefte** und gerade in Zeiten der Professionalisierung eine gut durchdachte **Mitwirkungskultur.**



# Zielvereinbarung gemäss RFGW – Leitfaden der AGGW

## 1.2 Portfolioanalyse (Typen, Dichte, Alterstruktur etc.)

IST									
Baujahr	Status	Gebäude- versicherungswert	Hypothek	Mietzins- einnahmen	Letztes Sanierungsjahr	Sanierungsart	Anzahl Wohnungen	Anzahl PP	Potenzial Modellvorhaben
1949		1'640'000	145'500	58'704	Bitte auswählen				Ohne Handlungsbedarf
1950	Altbau	4'700'000	790'000	132'564	Bitte auswählen	keine	12	5	Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz
Bitte auswählen					Bitte auswählen		6	0	Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz
2000		10'591'300	4'170'000	554'916	Bitte auswählen		30	30	Ohne Handlungsbedarf
1951		10'838'500	980'000	416'169	Bitte auswählen		54	16	Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz
1953		7'761'500	520'000	284'000	Bitte auswählen		36	4	Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz
1954		10'343'000	1'779'200	336'000	Bitte auswählen		45	23	Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz

**Portfoliostrategie Ziel: nachhaltig bezahlbarer Wohnraum sichern**

Die Wohnsiedlungen müssen gut unterhalten und eines Tages gemäss **aktuellen ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen** erneuert werden.

**Ziel 20% Marktanteil durch WBG bis 2035**

Will die Wohnbaugenossenschaft dazu beitragen, den Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger zu erhalten oder zu erhöhen, dann muss sie weiter wachsen, neues Bauland finden oder **an bestehenden Standorten verdichten**.

# Zielvereinbarung gemäss RFGW – Leitfaden der AGGW

## 1.3 Einzelfallbetrachtung -> Städtebauliche Ziele

### Meienriedweg 12/14

**Projektperimeter**  
gemäss Modellvorhaben A 21 Ohne Handlungsbedarf

IST

Parzellengröße in m2	1374
Volumen in m3	2600
Ausnutzung	0
GFo in m2	
GFu in m2	
VF in m2	
<b>Nutzungsmix</b>	
davon Wohnen in m2	0
davon Mansarden in m2	
davon Gewerbe in m2	0
davon Gemeinschaftsräume in m2	
davon Nutzungen wie KITA usw. in m2	
<b>Parkierung</b>	
Anzahl Parkplätze oberirdisch	0
Anzahl Parkplätze unterirdisch	
Anzahl Veloabstellfläche gedeckt	
Anzahl Veloabstellplätze ungedeckt	
Anzahl Abstellplätze für Veloanhänger usw.	

**Städtebauliches Ziel:** Siedlungs- Quartierentwicklung; Erdgeschossnutzungen, breites Wohnraumangebot, Nutzungsvielfalt;

**Städtebauliches Ziel:** Umsetzung Mobilitätsstrategie durch Mobilitätskonzept, Reduktion MIV, Velo

Wohnungsmix	Anzahl Wohnungen	Durchschnittsgröße	Standart	Haushaltstyp					Belegung	Durchschnittlicher Flächenverbrauch p. Person	Miete CHF pro m2/Jahr	Nebenkosten pro m2/Jahr	Belegungsmitte
				Anzahl Einzelpersonenhaushalt	Anzahl Paare ohne Kinder	Anzahl Paare mit Kindern unter 25 Jahren	Anzahl Einelternhaushalt mit Kindern unter 25 Jahren	Anzahl andere Haushalte mit mehreren Personen					
1			0 Teilsaniert										ja
2			0 Altbau, Teilrenoviert										nein
3	8		0 Altbau										Bitte auswählen
4			0 Bitte auswählen										Bitte auswählen
5			0 Bitte auswählen										Bitte auswählen
6			0 Bitte auswählen										Bitte auswählen
Mansarden	4		0 Bitte auswählen										Bitte auswählen
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>#DIV/0!</b>							<b>0</b>	<b>#DIV/0!</b>			

**Städtebauliches Ziel :** soziale Vielfalt

**Ziel gemäss WfV 842.:** Verdichtung

<b>Altesstruktur</b>	
Anzahl Bewohner	0
Durchschnittsalter	0
80+	
65-79	
45-64	
25-44	
15-24	
0-14	

**Städtebauliches Ziel:** Siedlungs- Quartierentwicklung; -> Controlling durch Wohnraumanalyse Stadt Biel

# Zielvereinbarung gemäss RFGW – Leitfaden der AGGW

## 2.1.1 Umfeldanalyse

Ein Mietzins entspricht dem Prinzip der Kostenmiete, wenn er sich grundsätzlich aufgrund der Betriebs- und Kapitalkosten sowie den zu tätigen Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung berechnet

### Zielvorschlag:

Die genossenschaftlichen Wohnungen berücksichtigen den Flächenverbrauch in m<sup>2</sup> und durch die Belegung (35m<sup>2</sup> pro Person) Durch die Flächeneffizienz garantieren WBG's per Se 10% günstigere Mieten als der Markt

### Zielvorschlag:

Sanierungsmieten sind nicht teurer als eine Marktmiete Neubau

Sanierungsprojekte entlasten den Leerstand

- Genossenschafts-Neubaumiete ist höher als die Altbaumiete
- Mieterhöhungen nach Sanierung sind 10% tiefer als Marktmiete von sanierten Wohnungen
- Altbauwohnungen sind 10% tiefer als die Marktmiete von Altbauwohnungen

Ersatz- und Neubaumieten sind nicht günstiger/nicht teurer als Marktmieten Neubau

# Zielvereinbarung gemäss RFGW – Leitfaden der AGGW

## 2.1.2 Zustandsanalyse

Baujahr	1949					
Architektonische Qualitäten						
Bauliche Qualitäten	<b>Zyklische Sanierung</b>			<b>IST</b>		
						Effektive Investition in CHF
		nach 20 Jahren Erneuerung Teritärstruktur	Haustechnik wie Heizungs- und Klimatechnik, Beleuchtungstechnik, Energieversorgung	nein		
		nach 40 Jahren Erneuerung Teritärstruktur	Haustechnik wie Heizungs- und Klimatechnik, Beleuchtungstechnik, Energieversorgung	nein		
		nach 50 Jahren Erneuerung Sekundärstruktur	Innenausbau wie Bauphysik, Schall- und Brandschutz, Decken-, Wand- und Bodenkonstruktion	nein		
		nach 60 Jahren Erneuerung Teritärstruktur	Haustechnik wie Heizungs- und Klimatechnik, Beleuchtungstechnik, Energieversorgung	nein		
	Sanierungen	<b>Gebäudehülle</b>	Energieeffizienz Wärmedämmung Materialien Wärmedämmung Stärke Dämmstoff	nein		
		<b>Gebäudetechnik</b>	Lift	Bitte auswählen		
		<b>Fenster</b>	U-Wert	Bitte auswählen		
		<b>Keller</b>	Kellerboden und Aussenwände haben Wärmedämmung	Bitte auswählen		
		<b>Dach</b>	Feuchte Wände Dachsanierung	Bitte auswählen		
		<b>Haustechnik</b>	Dachdämmung / Dachbodendämmung Heizungsanlage	Bitte auswählen		
			Warmwasserbereitung	Bitte auswählen		
			Luftungsanlage	Bitte auswählen		
			Küchen	Bitte auswählen		
			Bad	Bitte auswählen		
				Bitte auswählen		
Aussenräume		Balkon		Bitte auswählen		
		Terrasse		Bitte auswählen		
		Sitzplätze		Bitte auswählen		
		Spielplätze Kinder		Bitte auswählen		
		Spielplätze Alter		Bitte auswählen		
		Garten		Bitte auswählen		
		Urban Gardening		Bitte auswählen		
Gemeinschaftsräume			Vorhanden	Nein		
Biodiversität						
Klima		Anteil versiegelte Flächen				
		Wasserkreislauf				
		Schatten				
Energie		Solar	Solarpanels			
		Photovoltaik				

Ziel: Sicherstellung künftiger zyklischer Sanierungen

Sanierungen: Bewilligungen für Werterhaltung, jedoch nicht Wertsteigerung; zu amortisieren innerhalb des definierten Zeitrahmens

Sorgfältige Verzahnung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen im Kontext der Stadtentwicklung

Umsetzung Strategie/ Informelle Grundlagen der Stadt Biel; Kanton Bern