



Arbeitsgruppe Gemeinnütziger Wohnungsbau (AGGW)

Mühlebrücke 5, 2501 Biel/Bienne

Mühlebrücke 5 2501 Biel/Bienne
T: 032 326 11 01 F: 032 326 11 91
info.pra@biel-bienne.ch
www.biel-bienne.ch

Zielvereinbarungen gemäss RFGW – Leitfaden der AGGW

1 Ausgangslage

Gemäss Art. 12 Abs. 1 Bst. C RFGW wird für Baurechtsverträge, für welche die Übergangsbestimmungen zur Anwendung kommen, zwischen der Stadt Biel und dem gemeinnützigen Wohnbauträger (GWT) eine «Zielvereinbarung über die anzugehenden Entwicklungsschritte abgeschlossen». Diese Entwicklungsschritte beziehen sich auf mehrere Ebenen und erfolgen in mehreren Etappen.

1.1 Organisations- und Portfolioanalyse

Im Rahmen der Portfolioanalyse erfolgt eine grobe Zustandsanalyse sämtlicher Siedlungen und Liegenschaften. Bauzustand, Lage und Ausnutzung werden erhoben. Dieser Arbeitsschritt erfasst etwa die Zusammensetzung der Haushalte (Typen, Dichte, Altersstruktur etc.), den Wohnungsmix (Typen, Durchschnittsgrösse, Standard, etc.), die Organisation des Bauträgers (Betriebsform, Ressourcen, Kompetenzen, etc.) und anderes mehr.

1.2 Portfoliostrategie

Im Rahmen der Strategieentwicklung werden Stärken und Schwächen des aktuellen Portfolios analysiert, künftige, gewünschte Entwicklungen und das Ausnutzungs- und Erweiterungspotential (auf Basis Modellvorhaben grob zu erheben/schätzen) diskutiert, und Weichenstellungen für die Entwicklung des gesamten Portfolios vorgenommen. Dabei werden sowohl Trends in Wirtschaft (Haushaltseinkommen, etc.), Gesellschaft (Wohnformen, Haushaltsverteilung etc.), Umwelt (Technologien, Mobilität etc.) als auch die Bedeutung der Siedlungen (Geschichte, Identität, Nachbarschaftsbedeutung etc.) und der Bezug zu Nachbarsiedlungen anderer Genossenschaften berücksichtigt. Zudem werden Annahmen hinsichtlich der künftigen Entwicklungen der Siedlungsstandorte (Gemeinden, Quartiere und Nachbarschaft) getroffen. Hier sollen auch organisatorischen Überlegungen/Anpassungen miteinbezogen werden (Anpassung Organisationsstruktur Vorstand, Möglichkeit von Kooperationen oder Fusion(en) mit anderen Wohnbaugenossenschaften). Die Portfoliostrategie nimmt Bezug auf das Modellvorhaben der Stadt Biel bzw. zieht auch künftige stadtentwicklungspolitische Vorhaben der Behörden mit ein.

Die Aufgaben in Punkt 1.1 und 1.2 sind im Rahmen der Verabschiedung der ersten BRV Erneuerung pro Wohnbauträger zu erstellen und danach in der Regel nur punktuell, bei der Erneuerung weiterer Baurechtsverträge bzw. in grösseren regelmässigen Abständen (ca. all 15-20 Jahre) zu revidieren.

Diese Aufgaben sind gemeinsam mit Fachexpertinnen und -experten anzugehen, die über sehr gute Kenntnissen bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaus verfügen. Die Behörden oder der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Bern Solothurn werden die WBT beraten.

1.3 Einzelfallbetrachtung (Siedlung/individuelle Liegenschaften)

Die vertiefte Einzelfallbetrachtung erfolgt erst nach Bestehen der Portfolioanalyse und -strategie. Im Baurechtsvertrag wird basierend auf dem Art. 12 Abs. 1 Bst. C RFGW folgendes vereinbart: «Die Bauberechtigte verpflichtet sich, eine Planung für die nächste grosszyklische Sanierung, inkl. allfälliger Verdichtung oder für den Ersatz ihrer Überbauung in Abstimmung mit den städtebaulichen Modellvorhaben und in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung auszuarbeiten und diese der Grundeigentümerin innert 2.5 Jahren vorzulegen. Die Parteien bereinigen in der Folge gemeinsam die Planung und schliessen innert weiteren 2.5 Jahren eine Zielvereinbarung über die Umsetzung der Planung bzw. der dafür notwendigen Prozesse ab».

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Analyse und Entwicklung von einzelnen Siedlungen oder Liegenschaften, die – je nach Grösse des Bauträgers – mal einen kleinen, mal einen bedeutenden Anteil des gesamten Portfolios darstellen. Entsprechend kann die Entwicklung einer Siedlung wiederum eine Verifizierung oder Anpassung der Portfoliostrategie zur Folge haben.

2 Planung des GWT für die nächste grosszyklische Sanierung

Für Wohnimmobilien (Mietobjekte) wird in der Branche üblicherweise von 30-35-jährigen Erneuerungs-Zyklen ausgegangen. Dies bedeutet, dass bei heutigen Neubauten in der Regel jeweils nach ca. 35 Jahren grosszyklische Sanierung anstehen und die Bauten in der Zwischenzeit grundsätzlich auf diese Termine hin bewirtschaftet werden müssen. Die 35-jährige Erneuerung hat zum Ziel die Liegenschaft für die Nutzung während der kommenden Jahrzehnte wieder «fit» zu machen. Dies umfasst, wie unter Artikel 1.1 und 1.2 ausgeführt, eine Gesamtanalyse, wie auch für jeden Einzelfall eine erneute Standortbestimmung, eine Zieldefinition sowie Massnahmen um die angebotenen Flächen und Bauten den Bedürfnissen des gemeinnützigen Marktes anzupassen. Dazu sind folgende Themen zu prüfen.

2.1 Standortbestimmung: Zustands- und Umfeldanalyse der Siedlung/Liegenschaft (IST-Analyse)

2.1.1 Umfeldanalyse

Für die Siedlung/Liegenschaft ist eine grobe Umfeldanalyse/Analyse zu erstellen, die die aktuelle Positionierung der Wohnbauten bzw. des gemeinnützigen Bauträgers aufzeigt. Diese umfasst die Beschreibung folgender Punkte:

- Stellenwert der Siedlung/Liegenschaft im Rahmen des Gesamtportfolios
- Haushaltszusammensetzung und Zielgruppen (Bewohner der Siedlung, Identifikationsgrad)
- Angebote und Wohnungsmix der Siedlung/Liegenschaft
- Preissegment und Positionierung im aktuellen Wohnungsmarkt (mit Bezug auf Gesamtmarkt Biel, Quartier, Nachbarschaft)

2.1.2 Zustandsanalyse

Die gegenüber der Gesamtportfoliostrategie verfeinerte Zustandsanalyse, zeigt die Stärken und Schwächen der bestehenden Siedlung/Liegenschaft auf und legt Entwicklungspotentiale und Chancen dar. Sie weist zudem nach, welche finanziellen Investitionen verschiedene, mögliche langfristige Entwicklungen mit sich bringen.

Insbesondere gibt eine solche Zustandsanalyse Antworten auf nachstehende Punkte:

a) Bauliche Qualitäten

- Entstehung der Siedlung/Liegenschaft.
- Zeitpunkt, Art und finanzieller Umfang der letzten Gross-Sanierung.
- Zeitpunkt und Art der letzten kleineren Sanierungsarbeiten.
- Baulich, energetischer Zustand der Siedlung/Liegenschaft.
- Welche architektonischen Qualitäten und welchen Gebrauchswert weisen die Wohnbauten aus (Wohnungsmix, Grundrisse, Wohnungsgrössen, Zustand, Vermietbarkeit usw.)?
- Wie sind die Aussenräume organisiert, ausgestaltet, genutzt und belebbar? Welche Rolle (städtebaulich und sozial) übernehmen die Aussenräume in Bezug auf die Siedlung und das Quartier?

b) Wohnpolitische Bewertung (Siedlung bzw. GWT)

- Stellenwert des Wohnungsangebots der Siedlung/Liegenschaft im Portfolio des gemeinnützigen Wohnbauträgers.
- Bedeutung des Wohnungsangebots in der Nachbarschaft, dem umliegenden Quartier.
- Haushaltszusammensetzung in der Siedlung/Liegenschaft. Entsprechen sie der Zielgruppe des gemeinnützigen Bauträgers?
- Welche Ersatzangebote (beim Bauträger, im Quartier) sind vorhanden und werden der Mieterschaft angeboten?

c) Finanzielle Ausgangslage (Siedlung bzw. GWT)

- Finanzielle Bedeutung der Siedlung im Gesamtportfolio des Bauträgers (Ertragswert).
- Welche Investitionen stehen an, um den Erhalt der Siedlung langfristig zu gewährleisten?
- In welchem Verhältnis steht eine Sanierung des Ist-Zustandes zu einem Teil- oder Totalersatz der Siedlung/Liegenschaft (finanzielle Ertragslage, Vermietungssicherheit Wohnungsangebot Investitionsbedarf und -abschreibungen)

Für die Beantwortung dieser Fragen als auch für die danach anstehenden Arbeiten (Punkt 2.2) soll mit einem externen Büro zusammengearbeitet werden.

2.2 Zukünftige Entwicklung: Entwicklungen des Umfelds und bauliche Erneuerungsstrategie der Siedlung/Liegenschaft (SOLL-Strategie)

Nachstehende Punkte verlangen hinsichtlich der von einer Baurechtserneuerung betroffenen Siedlung/Liegenschaft jeweils einen Abgleich mit der Portfoliostrategie des gemeinnützigen Bauträgers und dem Modellvorhaben.

In der Regel erfolgt diese in enger Begleitung durch ein externes Büro, das gegebenenfalls auch befähigt ist etwa eine Machbarkeitsstudie mit Erneuerungsvarianten (z.B. sanfte Sanierung, tiefgreifende Sanierung, Sanierung mit Zusatzbauten, Totalersatz) zu erstellen.

2.2.1 Entwicklungen des Umfelds

- Welche Entwicklungen in der Umgebung, im Quartier, im Ort sind (u.a. aufgrund behördlicher Studien) in den nächsten Jahrzehnten zu erwarten und zu berücksichtigen?
- Welche Änderungen der rechtlichen (z.B. Ortsplanrevision, Zonenplananpassungen etc.) und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen wirken auf die Siedlung?
- Gibt es konkrete Vorhaben (z.B. Modellvorhaben), welche Auswirkungen auf die lokale Entwicklung haben und/oder eine Anpassung der Portfoliostrategie verlangen könnten?
- Wie entwickeln sich Nachbarssiedlungen anderer Genossenschaften und welchen Einfluss haben diese auf die eigene Siedlung? Wie soll darauf reagiert werden?
- Wie grenzt man sich gegenüber Konkurrenzangeboten ab?

2.2.2 Entwicklungs- und Erneuerungsstrategie

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Modellvorhabens, der Portfoliostrategie und der finanziellen Situation sowie der Angebotsdefinition des GWT ist für die Siedlung/Liegenschaft eine Entwicklungsstrategie für die nächste grosszyklische Sanierung und darüber hinaus zu erstellen.

Dabei sollen folgende Fragen helfen.

a) Bauliche Massnahmen

Zustandsaufwertung und Verbesserung technischer Stand der Liegenschaft

- Welche energetischen Verbesserungen sind möglich und sinnvoll?
- Wie soll der Zustand und der Bedarf betreffend die Gebäudetechnik verbessert werden?
- Welche Anpassungen bei den Einrichtungen wie Küchen, Bäder, Ausbau, Materialisierung etc. sind nötig?
- Sind Komfortverbesserungen (Lift etc.) möglich und sinnvoll?

Erweiterung von bestehenden Gebäuden

- Können Aufstockungen sinnvollerweise realisiert werden?
- Sind Grundrissanpassungen nötig und sinnvoll möglich?
- Sind Balkone, Sitzplätze etc. möglich und sinnvoll?
- Können die Nebenräume optimiert werden?

An- und Ergänzungsbauten

- Sind Erweiterungsbauten möglich und sinnvoll realisierbar?
- Ist eine Verdichtung mit zusätzlichen Bauten realisierbar?
- Kann die Umgebung aufgewertet werden?

Totalerneuerungen und Ersatzneubau

- Ist ein Rückbau bis auf den Rohbau eine mögliche Lösung?
- Wie sind die Optionen Abriss und Neubau zu bewerten?

Mobilitätskonzept

- Welche Mobilitätsformen sind den künftigen Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung angepasst?
- Können mittels neuen Mobilitätskonzepten Einstellplätze und Parkplätze rückgebaut oder umgenutzt werden (Verbesserung Aussenräume)?
- Bedarf es zusätzlicher EP/PP, um das angestrebte Wohnen zu realisieren?

b) Wohnpolitische Ziele

- Wie können mit der Siedlungs-/Liegenschaftserneuerung auch Vorgaben aus dem Bieler Modellvorhaben umgesetzt werden?
- Welche Chancen und Potentiale haben sich aus der Zustandsanalyse ergeben und wie kann mit allfälligen Ausnützungsreserven umgegangen werden?
- Wie soll auf Entwicklungen der Nachbarsiedlungen anderer Genossenschaften reagiert werden?
- Welche Flächen/Wohnungen sollen bei einem Teil/Ersatz in der Überbauung für welche Zielgruppen erstellt, welche Zusatzleistungen und Zusatzangebote in Zukunft angeboten werden?

c) Finanzielle Ziele

- Welchen Stellenwert soll die Siedlung künftig im gesamten Portfolio der Genossenschaft haben (Grösse, Zielgruppe, Wohnungsmix etc.)?
- Ist eine Sanierung, ein Teil- oder Totalersatz der Siedlung anzustreben?
- Welche Investitionen sollen getätigt werden, um den Erhalt der Liegenschaft langfristig zu gewährleisten? Mit welchen Abschreibungen muss gerechnet werden? Wie gestaltet sich die finanzielle Ertragslage?

Die Planung des GWT muss ausgehend von der Beantwortung der zukünftig anzubietenden Flächen und Nebenleistungen insbesondere die vorstehenden Themen analysieren und neu definieren sowie deren Umsetzung auf der Zeitachse (Grosszyklus 30-35Jahre) planen. Die Erneuerungsplanung der Siedlung/Liegenschaft ist mit der Finanzplanung des Gesamtportfolios verknüpft.

Hierbei gilt es immer die Frage vor Augen zu haben: Welchen Bewohnern will die Genossenschaft in kurzfristig (5-10 Jahre), mittelfristig (15-20 Jahre) und langfristig (25-40 Jahre) Wohnraum in welcher Qualität und zu welchen Konditionen anbieten?

2.2.3 Koordination

Der Start zur Planung und der daraus resultierenden Zielvereinbarung zwischen der Stadt Biel und den Wohnbaugenossenschaften wird in der Arbeitsgruppe für gemeinnützigen Wohnungsbau (AGGW) angemeldet. So kann gewährleistet werden, dass die Bedürfnisse aller Parteien (z.B. Zusatzangebote, Sondernutzungen, energietechnische Anforderungen, Ersatzwohnungen etc.) frühzeitig in die Planung der GWT aufgenommen werden und unnötige Zusatzschlaufen verhindert werden können.

3 Inhalte der Zielvereinbarung

In der Zielvereinbarung werden die Planung der GWT und die städtebaulichen Absichten der Stadt Biel im betreffenden Perimeter (Modellvorhaben) zusammengeführt. Diese umfasst folgende Punkte.

3.1 Ausgangslage

- Beschreibung der Überbauung als Teil der gesamten Portfoliostrategie des GWT.
- Angabe von Wohnungsmix und Mietermix.
- Zusammenfassung von baulichem Zustand und Angebot der Überbauung.
- Schaffung von Mehrwerten

3.2 Planung des GWT

- Vision, Strategie, Zielgruppe, Angebot
- Erneuerungsstrategie / geplante Massnahmen

- Finanzplanung

3.3 Modellvorhaben

- Städteplanerische Ziele für die zukünftige Entwicklung des betreffenden Stadtquartiers und der spezifischen Überbauung, Verdichtungs- und/oder Aufwertungspotenzial basierend auf den Ergebnissen der Modellvorhaben

3.4 Vereinbarungen

- 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.

Genehmigt von der AGGW und der IG Biel-Seeland / gültig ab sofort

Biel, 11. März 2019