

20. Mai 1984 (Stand: 19. Dezember 2007)

Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW)

*Die Einwohnergemeinde der Stadt Bern
beschliesst:*

1. Kapitel: Ziele und Aufgaben

Art. 1 Zielsetzung

Die Gemeinde schafft durch eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik die Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Bern; sie fördert insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau, sorgt für die Erhaltung von preisgünstiger Bausubstanz und ist bestrebt, ein ausreichendes Angebot kinderfreundlicher sowie behindertengerechter Wohngelegenheiten bereitzustellen.

Art. 2 Aufgaben

Die Aufgaben der Boden- und Wohnbaupolitik sind:

- a. die Beschaffung und Abgabe von Grundstücken (Land und Liegenschaften) für den Wohnungsbau und die Wirtschaft;
- b. die Förderung des Wohnungsbaus, der Erneuerung von Wohnungen und von Wohnungseigentum;
- c. die Erhaltung und Äufnung des der Gemeinde gehörenden Grundbesitzes nach Fläche und Wert;
- d. die Erhaltung und Erneuerung der Liegenschaften des Finanzvermögens;
- e. die Sicherung von planerischen Zielen;
- f. die Teilnahme am Boden- und Wohnungsmarkt zur Bekämpfung der Spekulation und der Preissteigerung;
- g. die Koordination mit dem Bund, dem Kanton, der Burgergemeinde und den Regionsgemeinden.

2. Kapitel: Sonderrechnung für die Boden- und Wohnbaupolitik sowie die Eigentumsförderung (Fonds)

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen; Bodenpolitik

Art. 3 Grundsätze

¹ Grundstücke des Finanzvermögens werden einem Fonds zugewiesen.

² Dieser Fonds ist eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung.

³ Die Grundstücke sind nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Allgemeininteresses zu verwalten.

Art. 4 Massnahmen

¹ Über den Fonds können Grundstücke an- und verkauft, getauscht und Baurechte erteilt werden.

² Die Gemeinde kann sich über den Fonds an Überbauungen beteiligen, die in Artikel 17ff. vorgesehenen Aufgaben zur Wohnbau- und Eigentumsförderung erfüllen und die dafür nötigen Massnahmen treffen.

³ Grundstücke, die von der Stadt durch Gemeinderatsbeschluss für öffentliche Zwecke beansprucht werden, dürfen weder verkauft noch mit Baurechten belastet werden; Artikel 14 gilt sinngemäss.

Art. 5 Finanzierung

¹ Der Fonds beschafft sich seine Mittel durch:

- a. Dotationskapital der Gemeinde;
- b. Aufnahme von Hypotheken und Darlehen;
- c. Erlös aus Grundstückverkäufen;
- d. Einnahmen aus Baurechten und Mieten;
- e. Vergütungen für Grundstücke, die in das Verwaltungsvermögen übergeführt werden.

² Die zuständigen Verwaltungsdirektionen haben dem Fonds zu Lasten ihrer eigenen Budgetkredite Mietzinsdifferenzen zu vergüten, die sich aus Mietzinsverbilligungen ergeben, die sie veranlasst haben. Massgebend ist die Differenz zwischen dem Mietzinsbetrag gemäss Lastenrechnung und dem tatsächlich eingehenden Mietzins.

³ Aus Verbilligungen, Grundrenten- oder Zinserlass in der Lastenrechnung entstehende Ausfälle sind auf dem Budgetwege oder über besondere Finanzierungsvorlagen dem Fonds zurückzuerstatten.

Art. 6 Zuständigkeit

¹ Für alle finanziellen Verpflichtungen, die sich aus diesem Reglement ergeben, namentlich für An- und Verkäufe von Grundstücken, Tausch, Erteilung von Baurechten, Projektierungs- und Erschliessungskosten für Grundstücke, Beteiligung an Überbauungen, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sowie für alle Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung (Art. 17ff.) sind zuständig:

- a. im Rahmen der vom Gemeinderat zu erlassenden Verordnung¹ bis maximal 2 000 000 Franken die Betriebskommission, soweit nicht die Liegenschaftsverwaltung als zuständig bezeichnet wird;
- b. bis 5 000 000 Franken der Gemeinderat;
- c. bis 10 000 000 Franken der Stadtrat;
- d. darüber die Gemeinde.

² Der Gemeinderat legt innerhalb der von der Gemeindedirektion für die Stadt festgesetzten Schuldengrenze eine Limite für die Aufnahme von Fremdmitteln fest. Bürgschaftsverpflichtungen, nachrangige Darlehen und Beteiligungen sind

¹ SSSB 854.11

mit 5 Prozent der Haftungssumme oder des ausgerichteten Betrages in diese Limite einzurechnen.

Art. 7 Verwaltung

¹ Der Betriebskommission gehören an: der städtische Finanzdirektor¹ als Präsident sowie zwei weitere vom Gemeinderat zu bezeichnende Gemeinderatsmitglieder, der städtische Liegenschaftsverwalter, der Stadtplaner, der Stadtbaumeister und sieben vom Stadtrat gewählte Mitglieder. Weitere Vertreter der Verwaltung können als beratende Mitglieder beigezogen werden.

² Sie bestimmt aus ihrer Mitte einen Ausschuss von drei bis fünf Mitgliedern.

³ Sie legt im Rahmen der Richtlinien des Gemeinderates die Grundsätze für die Gestaltung der Miet-, Pacht- und Baurechtszinse fest.

⁴ Sie bestimmt über die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten. Das Hochbauamt² ist für die Abwicklung von Bauvorhaben für den Unterhalt und die Erneuerung von Liegenschaften einzubeziehen. Bei der Vergebung sind die Grundsätze der städtischen Submissionsverordnung³ zu berücksichtigen.

⁵ Die Verwaltung der Grundstücke obliegt der städtischen Liegenschaftsverwaltung.

⁶ Die Zuständigkeiten und Aufgaben der Betriebskommission und der Liegenschaftsverwaltung werden vom Gemeinderat in einer Verordnung^{4 5} festgelegt.

Art. 8 Vertretung gegenüber Dritten

Im Rahmen ihrer Kompetenzen vertritt die Betriebskommission die Gemeinde nach aussen, auch gegenüber den massgebenden Behörden und Ämtern. Das Nähere wird in der vom Gemeinderat zu erlassenden Verordnung⁶ festgelegt.

Art. 9 Zuteilung von Grundstücken

¹ Die Gemeinde teilt dem Fonds als Dotationskapital Grundstücke des Finanzvermögens zu. Diese bezeichnet der Gemeinderat. Massgebend ist der Buchwert zur Zeit der Zuweisung der Grundstücke.

² Für diese Grundstücke ist der Gemeinde eine angemessene jährliche Entschädigung auszurichten. Sie wird vom Gemeinderat festgelegt.

Art. 10 Kapitalzuwendungen

Die Gemeinde kann dem Fonds Kapitalbeträge zuwenden. Diese Kapitalien sind zu den Selbstkosten, höchstens jedoch zum gleichen Zinssatz zu verzinsen, wie er für Investitionen der städtischen Werke berechnet wird.

¹ neu. Direktorin oder Direktor für Finanzen, Personal und Informatik

² neu: Stadtbauten

³ abgelöst durch die Verordnung vom 9. Dezember 1998 über das Beschaffungswesen der Stadt Bern (Beschaffungsverordnung, VBW); SSSB 731.21

⁴ SSSB 854.11

⁵ SSSB 854.12

⁶ SSSB 854.11

Art. 11 Hypotheken

¹ Überbaute Grundstücke dürfen bis zum amtlichen Wert belastet werden, unüberbaute Grundstücke bis zu 50 Prozent ihres Verkehrswertes.

² Für Neuaufnahmen gilt die Schuldengrenze gemäss Artikel 6 Absatz 2.

Art. 12 Vergütungen für planerische Massnahmen

Werden durch planerische Massnahmen der Gemeinde Grundstücke des Fonds wesentlich belastet oder beeinträchtigt, so ist dem Fonds durch die Gemeinde eine der Buchwertminderung entsprechende Leistung gutzuschreiben. Der Gemeinderat setzt deren Höhe fest.

Art. 13 Vergütungen für Ertragsausfälle

Entstehen dem Fonds Ertragsausfälle aus der Bereitstellung von Grundstücken für das Verwaltungsvermögen oder für andere öffentliche Zwecke, so sind sie von der Gemeinde zu vergüten. Der Gemeinderat setzt deren Höhe fest.

Art. 14 Grundstücke für das Verwaltungsvermögen

¹ Der Fonds darf vorsorglich Grundstücke erwerben, die für das Verwaltungsvermögen vorgesehen sind. Über diese Grundstücke kann verfügt werden, wenn die Gemeinde nicht innert fünf Jahren seit Abschluss des Kaufvertrages die für die Überführung ins Verwaltungsvermögen notwendigen Beschlüsse fasst.

² Der Gemeinderat kann diese Frist um höchstens fünf Jahre verlängern.

Art. 15 Rechnungsführung

Die Budgetierung und Rechnungsführung erfolgt nach den Weisungen des Finanzverwalters. Die Rechnungsführung unterliegt der Kontrolle des städtischen Finanzinspektorates, das auch die Einhaltung der Schuldengrenze zu überprüfen hat.

Art. 16 Rechenschaftsablage

Über den Fonds ist alljährlich im Rahmen des Verwaltungsberichtes der städtischen Direktion für Finanzen, Personal und Informatik und der Gemeinderrechnung Rechenschaft abzulegen.

2. Abschnitt: Wohnbau- und Eigentumsförderung**Art. 17** Grundsatz

Über den Fonds wird im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Wohnungsbau, die Wohnungserneuerung und die Bildung von Wohnungseigentum auf dem Gemeindegebiet gefördert durch:

- a. die Bereitstellung und Abgabe von Grundstücken;
- b. die Bevorschussung der Basis- und Detailerschliessungskosten;
- c. die Beteiligung an Bauträgern des gemeinnützigen Wohnungsbaues.

Art. 18 Massnahmen

¹ Über den Fonds können subsidiär zu Massnahmen des Bundes und/oder des Kantons, sofern diese nicht genügen, der Wohnungsbau, die Wohnungserneuerung und die Bildung von Wohnungseigentum durch Gewährung von Darlehen und Eingehung von Bürgschaften im Nachgang zu einer normalen banküblichen Finanzierung bis maximal 95 Prozent der Anlagekosten gefördert werden.

² Zusätzlich können Pfandsicherheiten für die Kapitalbeschaffung gemeinnütziger Bauträger bis zu 95 Prozent der Anlagekosten gestellt werden.

Art. 19 Abgabe von Grundstücken

¹ Altstadtliegenschaften, grössere Wohnsiedlungen oder Teile davon dürfen in der Regel nur im Baurecht abgegeben werden.

² Grundstücke können verkauft werden:

- a. für die eigene Wohnnutzung durch den Käufer und/oder dessen Familienangehörige;
- b. zur Ansiedlung oder Erhaltung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben;
- c. als Einzelobjekte, sofern es sich nicht um Altstadtliegenschaften handelt oder sie nicht mit andern städtischen Grundstücken zusammenhängen.

³ Bei einer Mehrzahl geeigneter Interessenten erfolgt die Abgabe von Grundstücken gemäss folgender Priorität:

- a. gemeinnützige Bauträger oder zum Eigengebrauch vorab an bisherige Bewohner;
- b. übrige Bauträger.

⁴ Die Interessen der bisherigen Mieter sind angemessen zu berücksichtigen.

⁵ Für Grundstücke, die im Baurecht abgegeben oder verkauft werden, gilt das Spekulationsverbot gemäss Artikel 25, und es gelangen die entsprechenden Sicherungsmittel zur Anwendung.

⁶ Für Grundstücke, die gemäss Absatz 2 Buchstabe b hievor zur Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben verkauft werden, ist eine Frist für den Beginn der Überbauung festzulegen. Es ist vertraglich zu sichern, dass das Grundstück auf Kosten des Erwerbers an den Fonds zurückübertragen wird, falls die Überbauung nicht vor Ablauf dieser Frist begonnen wird.

Art. 20 Verbilligung

¹ Die Gemeinde kann über den Fonds für eine Dauer von 10 Jahren Grundrenten und Darlehenszinse bis zu einem Drittel unter den jeweiligen Marktbedingungen gewähren, wenn sich der Begünstigte verpflichtet, Bedingungen und Auflagen über dauernde Zweckerhaltung, Mietzinsgestaltung, Einhaltung bestimmter Kostengrenzen und Bereitstellung von Wohnungen für Familien mit Kindern während 30 Jahren einzuhalten. In besonderen Fällen dürfen Grundrenten und Darlehenszinse bis höchstens fünf Jahre erlassen werden.

² An Begünstigte, welche die Förderungsmassnahmen der Gemeinde gemäss Absatz 1 hievor zwar nicht beanspruchen, jedoch bereit sind, die entsprechenden

Bedingungen und Auflagen einzuhalten, können direkte Zuschüsse ausgerichtet werden.

Art. 21 Gewerbebauten

Die Förderungsmassnahmen für Wohnbauten gelten sinngemäss auch für Bauten mit einem gewerblichen Anteil bis maximal 30 Prozent der Bruttogeschossfläche, sofern damit das Kleingewerbe (Lädeli, Gaststätten, Werkstätten usw.) erhalten werden kann.

Art. 22 Eigentumsförderung

¹ Der Gemeinderat kann auf Antrag der Betriebskommission Bauträger ermächtigen, auf Baurecht der Gemeinde erstellte Häuser an bisherige Mieter als Bewohnergemeinschaften zu veräussern, Mehrfamilienhäuser in Miteigentum (mit oder ohne Ausgestaltung zu Sondereigentum) umzuwandeln und die Miteigentumsanteile oder die Stockwerkeinheiten an bisherige Mieter zu Eigennutzung zu veräussern. Früher gewährte Subventionen sind mit einfachem Zins zurückzuerstatten.

² Über den Fonds können Grundstücke für Eigenheime zum Verkehrswert zu Eigentum oder im Miteigentum (mit oder ohne Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum) abgegeben werden. Bei Einfamilienhäusern kann der Boden mitveräussert werden.

³ Für verkaufte Grundstücke und Baurechte gilt das Spekulationsverbot gemäss Artikel 25, und es gelangen die entsprechenden Sicherungsmittel zur Anwendung.

Art. 23 Subjekthilfe

An Personen und Familien mit beschränktem Einkommen können Mietzinszuschüsse ausgerichtet werden.

Art. 24 Sicherstellungen; Rückzahlungen

¹ Vom Fonds gewährte Darlehen sind sicherzustellen. Sie müssen spätestens nach 30 Jahren zurückbezahlt werden.

² Werden Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten, so ist das Darlehen vorzeitig zur Rückzahlung zu kündigen. Sind während der Laufzeit Grundrenten oder Darlehenszinse erlassen oder reduziert berechnet worden, so sind Zins und Zinsezins, resp. die Differenz bis zum marktüblichen Zins oder Grundrente nachzahlen.

³ Kündigt der Schuldner ein Darlehen, so wird er von der Einhaltung der Bedingungen und Auflagen nicht befreit.

⁴ Die den Bauträgern auferlegten Bedingungen und Auflagen gelten auch für sämtliche Rechtsnachfolger. Sie sind bei jeder Handänderung den Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der Verpflichtung, diese auch allen späteren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Art. 25 Spekulationsverbot, Vorkauf, Rückkauf und Kaufsrechte

¹ Werden im Sinne von den Artikeln 19 und 22 Grundstücke abgegeben, so ist sicherzustellen, dass sie nicht ohne Zustimmung der Gemeinde an Dritte weiterveräussert werden. Zu diesem Zweck ist der Gemeinde ein vertragliches und limi-

tiertes Rückkaufsrecht einzuräumen. Das Rückkaufsrecht kann in der Regel zu den ausgewiesenen Gestehungskosten ausgeübt werden. Das durch den Bauträger investierte Eigenkapital darf während der Investitionsdauer höchstens zum durchschnittlichen Landesindex der Konsumentenpreise aufgerechnet werden.

² Entfällt der Eigengebrauch im Sinne von Artikel 19, sind Eigentümer und Baurechtsnehmer zur Mitteilung an die Gemeinde verpflichtet. Die Gemeinde kann in diesem Fall ein Rückkaufsrecht gemäss Absatz 1 ausüben.

³ Zur Sicherstellung der Bedingungen und Auflagen ist der Gemeinde bei allen Darlehensgewährungen, Grundrenten- oder Zinsverbilligungen ein vertragliches, limitiertes Vorkaufsrecht oder Kaufsrecht zu den gleichen Ausübungsbedingungen wie das Rückkaufsrecht gemäss Absatz 1 hievon einzuräumen.

⁴ Die Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrechte sind grundbuchlich vorzumerken und durch eine angemessene, pfandrechtlich gesicherte Konventionalstrafe sicherzustellen.

⁵ In Härtefällen ist die Betriebskommission bei Vorliegen von Eigennutzung ermächtigt, zu den ausgewiesenen Gestehungskosten einen Zuschlag zu bewilligen, der eine allfällige Boden- und Baukostenteuerung angemessen berücksichtigt.

3. Kapitel: Schlussbestimmungen

Art. 26 Inkrafttreten

Nach Genehmigung durch die kantonale Direktion der Gemeinden setzt der Gemeinderat das Reglement auf Beginn eines Rechnungsjahres in Kraft.

Bern, 8. März 1984

IM NAMEN DES STADTRATS

Der Präsident:
Otto Messerli

Die Stadtschreiberin:
Elsbeth M. Schaad

Genehmigung und Inkraftsetzung

Von der Gemeindedirektion genehmigt am 23. Juli 1984.

In Kraft getreten am 1. Januar 1985.