

Wettbewerb 100 Jahre WBG Schweiz

Eingabe der

Gemeinnützigen Investorengemeinschaft GIG "GURZELENplus", Biel

Kurzfassung:

Die einstige Genossenschaftshochburg Biel setzt auf Partnerschaften und erfindet sich neu

Die Bieler Genossenschaftsszene hat es innert 15 Jahren geschafft, nach jahrelangem Krebsgang wieder als eine Kraft auf dem Wohnungsmarkt wahr- und ernstgenommen zu werden. Nicht alle Genossenschaften haben jedoch schon auf den neuen Modus umgeschaltet; ihnen fehlen die Ressourcen und die Erfahrung, um ganz neue und grosse Projekte anzupacken.

So steht die Szene jetzt vor der Herausforderung, die grossen Erwartungen zu erfüllen, die sie selber mit Erfolg geschürt hat. Als Erstes ist sie mit einer Aufgabe konfrontiert, welche die bisher bekannten Dimensionen bei weitem sprengt: Sie will ihren Anspruch auf das Areal des ehemaligen Fussballstadions Gurzelen glaubwürdig anmelden und muss den Tatbeweis für ihre Innovationskraft erbringen.

Die Gemeinnützige Investorengemeinschaft GURZELENplus hat Modellcharakter für partnerschaftliche Projekte. Denn es ist eine Variation bzw. eine Alternative zur „Genossenschaft der Genossenschaften“ in Zürich, Basel und Bern. Sie trägt den Besonderheiten Biels Rechnung und konnte soeben einen grossen Etappensieg feiern.

Mehr dazu auf den folgenden Seiten:

Die Genossenschaftshochburg Biel muss sich neu erfinden

Biel war einst eine Hochburg des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Im Rahmen und als langfristige Folge der Bieler Wirtschaftskrise haben sich die Genossenschaften jedoch sehr lange (und anders als z.B. die Hochburgen Zürich und Luzern) auf den Erhalt ihres Bestandes beschränkt; ihr Marktanteil ist seither drastisch gesunken und sie kamen in den Ruf, langweilig, altmodisch und für die Zukunft der Stadt uninteressant zu sein.

Wohnbaugenossenschaften kämpfen gegen Vorurteile

Die Stadt Biel tut sich schwer mit der Erneuerung der Baurechtsverträge.

6

Region

Bieler Tagblatt Mittwoch, 14.08.2017

«Genossenschaften müssen erst einmal erwachen»

Biel Die Wohnbaugenossenschaften wollen in Biel bis 2035 jede fünfte Wohnung besitzen. «Sehr ambitioniert», sagt Felix Walder. Der stellvertretende Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen sieht die Bieler Genossenschaften derzeit noch im Dornröschenschlaf.

Als sich Biel wirtschaftlich wieder aufzurappeln begann, fokussierte die Stadt auf neue, „interessantere“ Bewohnersegmente – also Wohnangebote im gehobenen Segment. Von den Genossenschaften erwartete sie hauptsächlich, dass sie die Erneuerung und Verdichtung ihres Bestandes anpacken; diese wurden in neue Projekte nicht oder nur zu unrealistischen Bedingungen einbezogen.

Dann, ab ungefähr der Jahrtausendwende, begannen einige Exponent/innen der Bieler Genossenschaftsszene, Gegensteuer zu geben. Sichtbares Zeichen dafür waren:
ab 2005 regelmässige Treffen lokaler Genossenschaften, welche schliesslich zur **Gründung der IG der Wohnbaugenossenschaften Biel-Seeland führten**,
der **Kampf für eine zukunftstaugliche Erneuerung der zahlreichen Baurechtsverträge**,
eine **Charta zur Zusammenarbeit von Stadt und WBG**,
Publikationen und Studien über Bestand und Perspektiven der Bieler Genossenschaften usw.

Eine jahrelange Aufbauarbeit zeigt Früchte

Die langjährige Aufbauarbeit gipfelte **2014** in der **Lancierung zweier wohnpolitischer Volksinitiativen**. Sie wurden getragen von einer **Kooperation** der IG Biel-Seeland mit dem Mieterverband und dem Gewerkschaftsbund. Die Initiativen setzten eine hohe Messlatte und forderten nichts weniger als:

- 20% gemeinnützigen Wohnungsbau in der ganzen Stadt Biel bis 2035
- 50% gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Areal Gurzelen

Die beiden Initiativen fanden grosses Echo. Mit 5300 Unterschriften wurden sie anfangs 2015 eingereicht.

Beim Gemeinde- und beim Stadtrat stiessen die Forderungen auf ein erstaunliches Wohlwollen: Schon im Juni 2016 verabschiedete das Parlament mit grossem Mehr ein „**Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**“. Darin verpflichtet sich die Stadt ohne Wenn und Aber zu den Zielen beider Initiativen – unter anderem also dazu, auf der umgenutzten „Gurzelen“ mindestens 50% gemeinnützigen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Ausserdem schuf das Reglement die Grundlage zur **Erneuerung zahlreicher Baurechtsverträge**.

So musste das Volk nicht einmal über die Initiativen befinden; das Reglement trat ohne Volksabstimmung in Kraft.

Darauf bewarb sich die Stadt um eine Teilnahme am Modellvorhaben des Bundes «Nachhaltige Raumentwicklung». Daraus resultierte **2017 die Studie „Entwicklungspotenziale Bieler Genossenschaftssiedlungen“**. Diese identifizierte Siedlung für Siedlung die realisierbaren Möglichkeiten der Erneuerung und Verdichtung. Um deren Realisierung anzustossen, beschloss die Stadt im selben Jahr eine **Spezialfinanzierung für „Partnerschaftliche Planungsvorhaben mit gemeinnützigen Wohnbauträgern“**.

Ein legendäres Fussballstadion muss neu erfunden werden

Während 102 Jahren war „die Gurzelen“ Heimat des FC Biel. Mitte 2015 wurde dort das letzte Fussballspiel ausgetragen. Seit 2017 wird das geschichtsträchtige Stadion zwischengenutzt, bis es nach



Fritz Freuler und zahlreiche weitere Vertreter des Initiativkomitees überreichen dem Bieler Vize-Stadtschreiber Julien Steiner gestern die 5300 Unterschriften, die für die Doppelinitiative für bezahlbaren Wohnraum zusammengekommen sind. Peter Samuel Jaggi

dem Willen der Stadt zusammen mit einem angrenzenden Areal einer grossen Wohnüberbauung mit gemischter Nutzung und nach den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft Platz machen wird.

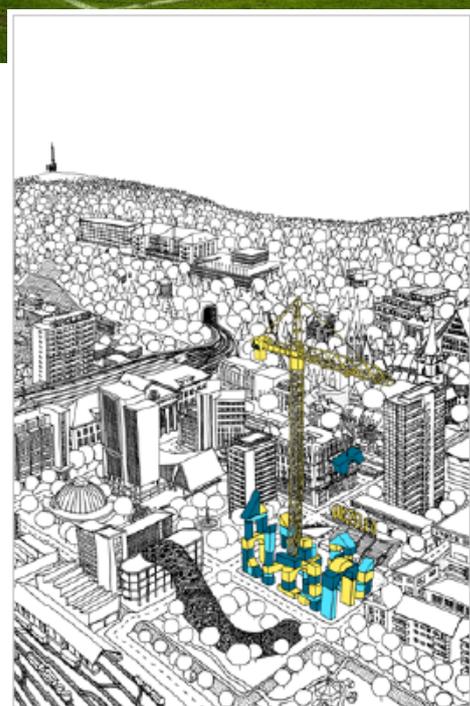
Das ganze Areal hat ein Potenzial von 300 bis 400 Wohnungen sowie Gewerbeflächen. Voraussetzung für die Umnutzung ist eine Revision der baulichen Grundordnung, über welche das Volk im Mai 2019 abstimmen wird. Anschliessend ist der Weg frei für die Vergabe des Areals und für den Beginn der Projektierung.



Jetzt müssen die Genossenschaften die hohen Erwartungen einlösen

Die Bieler Genossenschaftsszene hat es innert 15 Jahren geschafft, wieder als eine Kraft auf dem Wohnungsmarkt wahr- und ernstgenommen zu werden. Nicht alle Genossenschaften haben jedoch schon auf den neuen Modus umgeschaltet; ihnen fehlen die Ressourcen und die Erfahrung, um ganz neue und grosse Projekte anzupacken.

So steht die Szene jetzt vor der Herausforderung, die grossen Erwartungen zu erfüllen, die sie selber mit Erfolg geschürt hat. Und als Erstes ist sie mit einer Aufgabe konfrontiert, welche die bisher bekannten Dimensionen bei weitem sprengt: Sie will ihren Anspruch auf das Areal Gurzelen glaubwürdig anmelden und muss dann dort den Tatbeweis für ihre Innovationskraft erbringen.



Die Entstehung von GURZELENplus

Kaum waren die Absichten der Stadt mit der „Gurzelen“ klar, haben sich im Jahr 2015 fünf Bieler Genossenschaften und der „Verein für Wohnhilfe casanostra“ zusammengeschlossen, um sich gemeinsam für eine Bewerbung um das Areal in Position zu bringen;; sie entwickelten die Vision GURZELENplus für das Areal und brachten sie in Form einer Broschüre und einer Website zum Ausdruck. 2016 holten sie als siebte Partnerin die gemeinnützige Logis Suisse AG aufs Boot. Mit ihrer Finanzkraft und dem Leistungsausweis aus vergleichbaren Projekten bot sie sich zudem an, die Federführung zu übernehmen und als Gesprächspartnerin der Stadt aufzutreten.

Die sieben Partner regelten die Kooperation und die solidarische Finanzierung in einer Vereinbarung.

In Workshops wurden darauf die Vision GURZELENplus überprüft und die Konturen des Projekts geschärft; insbesondere erheben und begründen die sieben Bauträger seither den Anspruch, das ganze Stadion-Areal (d.h. gut zwei Drittel des ganzen Gurzelen-Perimeters) zu entwickeln. Nur so kann ein stimmiges Gesamtkonzept entstehen, und nur so kann das erklärte Ziel der Stadt von mindestens wieder 20% gemeinnützigem Wohnungsbau erreicht werden. Die Broschüre und die



Würdige Nachfolge für das legendäre Stadion: GURZELENplus will als lebendiges, vorbildliches Stadtquartier in seine Nachbarschaft ausstrahlen.

Website wurden entsprechend der Ergebnisse grundlegend überarbeitet. Gemeinsam wurde auch ein Konzept entwickelt, welches die Ziele und Mittel einer partizipativen Projektentwicklung festhält.

Die sieben Partner treten als „Gemeinnützige Investorengemeinschaft“ auf.

Die Strategie von GURZELENplus

Noch ist offen, wann und in welcher Form die Stadt Biel das Areal ausschreibt. Sicher ist einzig, dass es keine direkte Vergabe gibt, dass es ein Baurecht sein wird und dass mindestens 50% an gemeinnützige Bauträger vergeben werden müssen. Für die nicht zwingend gemeinnützigen 50% können sich private, gewinnorientierte Investoren bewerben und für den gemeinnützigen Teil andere Genossenschaften oder Zusammenschlüsse; die Erfahrung etwa in Bern zeigt ferner, dass GUs und TUs oder Pensionskassen zunehmend auf den gemeinnützigen Markt schielen und mit eigens dafür gegründeten Genossenschaften auftreten.

Die Herausforderung und damit die Strategie für die GIG lautet demnach:

- Im Hinblick auf die Ausschreibung des Areals müssen wir uns frühzeitig und optimal positionieren.
- Die Öffentlichkeit (insbesondere Politik und Medien) müssen uns und unseren Anspruch auf das Areal registrieren, ohne uns als unangenehm fordernd wahrzunehmen.
- Unser Auftritt muss deshalb zwar professionell aber auch bescheiden und kooperativ wirken; obwohl wir die ersten und bisher einzigen lokalen Bewerber sind, dürfen wir nicht tun, als hätten wir das Areal eigentlich schon auf sicher.
- Zugleich müssen wir herüberbringen, dass wir nicht einfach 300 preisgünstige neue Wohnungen erstellen wollen, sondern ein Projekt mit grosser Vielfalt, integrativer Kraft und Ausstrahlung ins Quartier.



C'est sur la pelouse de la Gurzelen que le groupement des investisseurs d'utilité publique a présenté son projet. MAS

Diese Strategie findet ihren Ausdruck in sehr verschiedener Hinsicht:

Partnerschaft mit der Stadt: Die GIG begegnet den Behörden konstruktiv und professionell – zum Beispiel bei der Ausarbeitung der Grundordnung. Lange vor der Vergabe des Areals erbringen wir den Tatbeweis der Kooperation.

Überlegte, zurückhaltende Kommunikation: Eine Website und ein periodischer Newsletter mit Neuigkeiten aus der Bieler Genossenschaftsszene richten sich u.a. an alle Behördemitglieder und die Medien. Sie fokussieren nicht allein auf GURZELENplus und erinnern doch diskret an unsere Existenz.

Partnerschaft mit Zwischennutzern: Auf dem Areal haben sie ein äusserst vielfältiges, urbanes Biotop geschaffen und geniessen ein äusserst positives Image. Wir sind Mitglied des Trägervereins und suchen ein konstruktives, freundschaftliches Verhältnis.

Unsere Haltung (und die Botschaft nach aussen) ist, dass GURZELENplus an diesem kreativen Geist anknüpfen will. In diesem Sinn haben wir im Sommer 2018 den Zwischennutzern einen bunt bemal-

DAS WILL GURZELENplus

Für die Bewohnerinnen und Bewohner

Kostengünstiger, zeitgemässer Wohnraum in einem lebendigen neuen Quartier. GURZELENplus macht Wohnen und Arbeiten nebeneinander möglich und bietet attraktive gemeinschaftliche Einrichtungen. Die neuen Wohnangebote bringen auch neue Mitglieder und frisches Blut für die Genossenschaften.

Für das Quartier

GURZELENplus ist offen und strahlt aus in die Nachbarschaft. So helfen wir mit, das Quartier zu beleben und aufzuwerten.

Für Biel

GURZELENplus richtet sich an Menschen verschiedener Kultur und Sprache. Sein breiter Wohnungsmix und der Genossenschaftsgedanke wirken sozial integrativ. Es ermutigt zum persönlichen Engagement und stärkt die Gesellschaft. Das Projekt orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und kann beispielhaft werden auch für andere Arealentwicklungen in Stadt und Region.

Juli 2017,

Gemeinnützige Investorengemeinschaft GURZELENplus

ten Silo geschenkt, der das Regenwasser vom Stadiondach sammelt und zur Bewässerung der Zwischennutzergärten oder des Bauspielplatzes dient; im Idealfall kann er später ein Bestandteil unseres Projekts werden.

Vielfalt als Herausforderung und als Ziel: Die Gemeinnützige Investorengemeinschaft besteht aus sieben sehr unterschiedlich aufgestellten Genossenschaften; sechs von ihnen haben zudem keine Erfahrung im Entwickeln solcher Grossprojekte. Doch sehen wir dies nicht als Defizit, sondern als Herausforderung – die beteiligten Genossenschaften zu aktivieren, und als Chance – ein Projekt zu entwickeln und zu realisieren, welches seinerseits Unterschiede und Vielfalt zulässt, wenn nicht bewusst pflegt: Indem es Raum für sehr verschiedene Wohn- und Arbeitsformen, Lebensentwürfe und finanzielle Ressourcen schafft.

Die GIG ist deshalb ganz bewusst keine „Genossenschaft der Genossenschaften“, wie wir sie in Zürich, Basel, Bern und in der Ostschweiz kennen. Sie eröffnet ihren Mitgliedern verschiedene Möglichkeiten der Teilnahme am Projekt: Selber bauen / die Logis Suisse bauen lassen und später von ihr übernehmen / Teile des Projekts in Miete übernehmen. Das ist eine Form, die möglicherweise Pilotcharakter haben wird.

Partizipative Projektentwicklung: Falls die GIG den Zuschlag für das Projekt erhält, will sie es wo machbar und sinnvoll in partizipativen Verfahren entwickeln. Dabei geht es um den Einbezug ganz unterschiedlicher Gruppen: Quartier, Zwischennutzer, Vorstände, Mitglieder, potenzielle BewohnerInnen, potenzielle Gewerbemieter, weitere Investoren auf dem Areal, ...



Kurz vor Eingabeschluss für den Wettbewerb: Ein Etappensieg!

Ende Februar 2019 hat der Gemeinderat dem Parlament die Revision der Planungsgrundlagen für die Gurzelen beantragt; in den Erläuterungen zum Antrag hat er zudem in Aussicht gestellt, das ganze Stadion-Areal und ein Teil des zugehörigen Parkplatzes sollten, in Etappen, gemeinnützig überbaut werden. Das wäre ein Anteil von rund 85 statt der bisher zugesagten 50%!

Am 20. März 2019 hat der Stadtrat dem Geschäft einstimmig und ohne Enthaltung zugestimmt und legt es am 19. Mai den Stimmberechtigten vor. Im Hinblick auf die Volksabstimmung ist nun wieder eine kluge, zurückhaltende und professionelle Kommunikation gefragt, die unsere gute Ausgangslage für die Vergabe des Areals stärkt.

Beilagen

- **Charta: „Zusammenarbeit zwischen der Stadt Biel und den gemeinnützigen Bieler Wohnbauträgern“**, Version 2018-2021
- **Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 29. Juni 2016**
- **GURZELENplus – Das neue Bieler Quartier.** Die Broschüre von Juli 2017 enthält unter anderem die wichtigsten **Angaben über die sieben Partner/innen**
- **Konzept Partizipation** vom 9. Mai 2017
- **Konzept Kommunikation**, Stand vom 19.2.2019