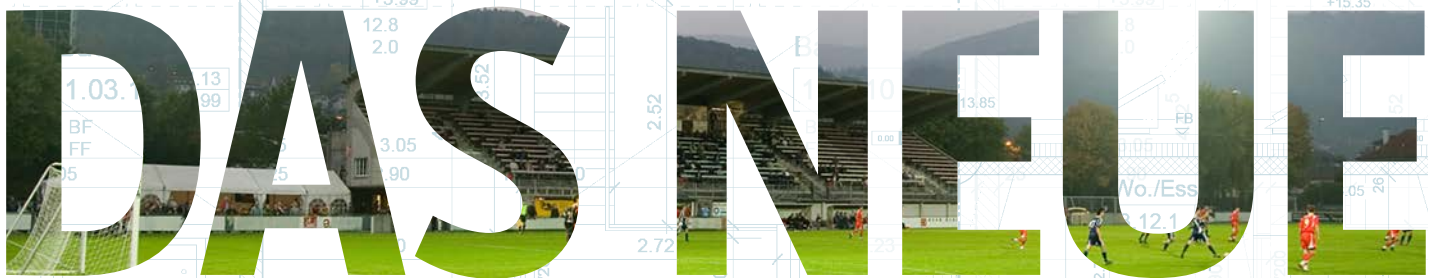


GURZELEN

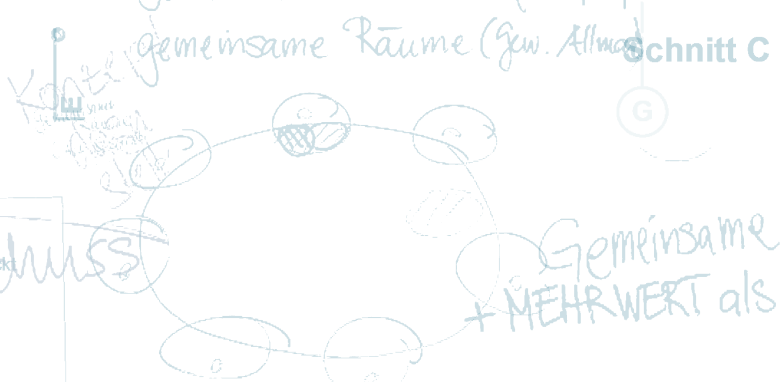


GEMEINNÜTZIGE
INVESTORENGEMEINSCHAFT



- Informieren
- Mitmachen
- Mitnehmen

Gemeinsames Dach für
gemeinsame Räume (Gew. Allmend)



HC + Ausschuss
+3.00
Veloplätze gedeckt

Gemeinsame Ideen
+ MEHRWERT als gem. Investor



Sieben gemeinnützige Wohnbaugesellschaften bewerben sich um das Areal des ehemaligen Fussballstadions Gurzelen. Auf den folgenden Seiten stellen sie unter dem Motto GURZELENplus ihre Idee für ein neues Bieler Quartier vor.

Inhalt

Ein neues Leben für Gurzelen	4
Wie wir uns das konkret vorstellen	5
Der Weg zu unseren Zielen	8
Wer wir sind	11



FAB-A: Fabrikgässli



Narcisse jaune: Les Amis



DAS WILL GURZELENplus

Für die Bewohnerinnen und Bewohner

Kostengünstiger, zeitgemässer Wohnraum in einem lebendigen neuen Quartierteil. 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

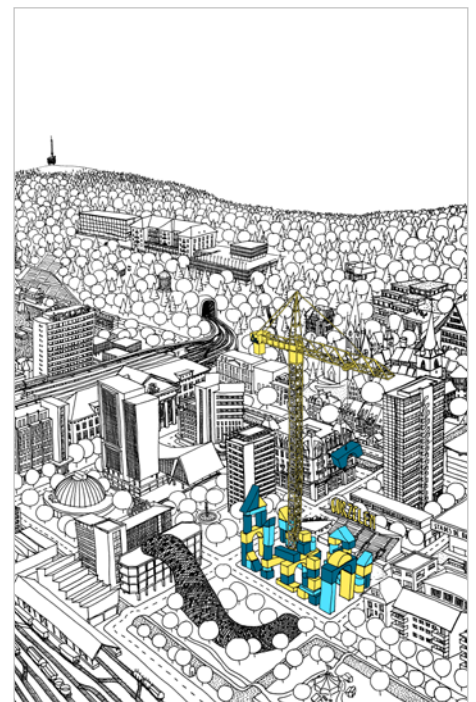


EIN NEUES LEBEN FÜR GURZELEN

Das ehemalige Fussballstadion und der benachbarte Gurzelenplatz werden für eine neue Nutzung frei. Die Stadtbehörden haben sich dazu verpflichtet, mindestens die Hälfte der Fläche an gemeinnützige Bauträger zu vergeben (Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, verabschiedet am 29.6.2016).

Sieben gemeinnützige Wohnbaugesellschaften bewerben sich gemeinsam dafür und haben zu diesem Zweck die Gemeinnützige Investorengemeinschaft GURZELENplus gebildet. Die vorliegende Broschüre schildert ihre Vision für das Areal und die Schritte zu deren Verwirklichung: Ein Wohnquartier mit gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen, welches verschiedenen Lebensformen Raum gibt, eine starke Nachbarschaft ermöglicht und wirtschaftlich wie ökologisch nachhaltig ist.

Die sieben gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften haben verschiedene Rechtsformen (Genossenschaft, Verein, Aktiengesellschaft). In dieser Broschüre bezeichnen wir sie kurz als «die Genossenschaften».



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

WIE WIR UNS DAS KONKRET VORSTELLEN

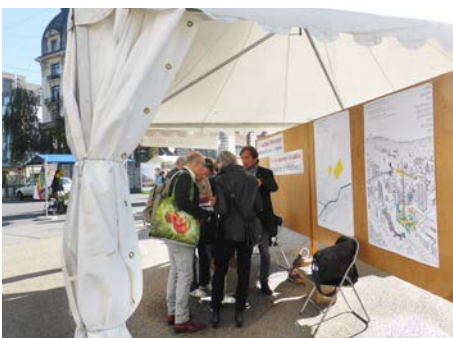
Ausgangslage und Ziele

Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs von 2014 und die Vorgaben im Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus setzen den Rahmen:

Die mögliche Geschossfläche des Stadionareals beträgt rund 32 000 m². Dies ermöglicht den Bau von 250 bis 300 Wohnungen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Diese Grössenordnung erlaubt einen hohen Grad an Durchmischung; sie ermöglicht grosszügige gemeinschaftliche Flächen, deren Kosten dank der grossen Zahl der Mietparteien tragbar sind.

Die Genossenschaften sind sich einig in den folgenden grundlegenden Zielen:

- Es soll (halb)öffentliche Aussen- und Innenräume genauso wie Rückzugsmöglichkeiten geben.
- Wir planen einen Wohnungsmix für verschiedene Lebensformen und Portemonnaies (von Kleinwohnung bis Cluster).
- Die Flächen der individuellen Wohnungen bleiben sparsam; Regeln für die Vermietung sollen einen Flächenverbrauch von durchschnittlich nicht mehr als 35 m² pro Person bewirken.
- Die individuelle Fläche wird erweitert durch gemeinschaftliche Einrichtungen wie Allmend- bzw. Gemeinschaftsräume, Werkstätten und Ateliers, Musikzimmer, Bibliothek, Gästezimmer oder -wohnung.
- Dazu kommen kostengünstige Flächen für kleine und mittlere Gewerbenutzungen und Quartierinfrastrukturen wie Café/Bar, kleine Bäckerei oder Lebensmittelladen.
- Angedacht ist schliesslich ein «Haus des Wohnens»; es kann eine gemeinsame Geschäftsstelle der Genossenschaften von GURZELENplus beherbergen und als Quartieranlaufstelle dienen.



Am Aktionstag im Oktober 2014 wurde die Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen lanciert. 2016 haben Gemeinde- und Stadtrat die Forderung aufgenommen.

Auf diesen Grundlagen wollen die Genossenschaften in einem partizipativen Verfahren die Vorgaben für die Planung konkretisieren. Die Teilnehmenden eines Architekturwettbewerbs werden Vorschläge zu deren Umsetzung unterbreiten. Es ist denkbar, dass schliesslich unterschiedliche Haustypen von verschiedenen Büros realisiert werden.

Nutzen und Kosten

Für die Umwelt und Nachhaltigkeit: Der Bau soll die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft anstreben (wie es auch der Stadtrat in seinem Beschluss vom 26. Juni 2013 verlangt). Das heisst: langlebige Materialisierung und Ausführung, energetisch vorbildlich, autoarm, landsparend. Diese Ziele gelten auch für die Nutzung durch das Gewerbe und die Bewohnenden: Die Wohnfläche pro Person wird dauerhaft tief sein, es wird Angebote und Anreize für sparsamen Energieverbrauch oder eine autoarme Mobilität geben.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner: Jeder Neubau kostet viel Geld; die Grösse des Projekts erlaubt jedoch Skaleneffekte, und dank der sparsamen Wohnungsflächen werden die Mieten bei GURZELENplus von Anfang an günstiger sein als jene von gewinnorientierten Investoren. Auf Dauer gesehen, werden sie dank der gemeinnützigen Kostenmiete noch günstiger: Die Genossenschaften verrechnen nicht «Marktpreise», sondern nur die effektiven Kosten der Investition, des Betriebs und für Rückstellungen.

Um eine möglichst gute soziale Durchmischung zu ermöglichen, prüfen wir die Schaffung eines Solidaritätsfonds zur zusätzlichen Vergünstigung für bestimmte Haushalte.



bivog: Wasenstrasse Biel



Das Zusammenleben

Wir stellen uns vor: Eine gemeinschaftsfördernde Architektur und Umgebungsgestaltung; die gemeinschaftlichen Einrichtungen und die demokratische Kultur der Genossenschaften regen nachbarschaftliche Kontakte an, ermöglichen Solidarität, schaffen Geborgenheit – und strahlen auch in die Umgebung aus.

Ein (oder mehrere) Hausvereine ermöglichen die Mitsprache und Mitgestaltung im Wohnumfeld; initiative Gruppen von BewohnerInnen werden gefördert und können dafür zum Beispiel Allmend- bzw. Gemeinschaftsräume nutzen.

Für die gemeinsamen Anlagen und die Bewirtschaftung von GURZELEN-plus wird es eine gemeinsame Trägerschaft geben; die Hauswartung wird gemeinsam getragen werden, wenn sie nicht von Hausvereinen selber geleistet wird.

Im «Haus des Wohnens» werden die Verwaltung der Siedlung sowie die Geschäftsstellen mehrerer Bieler Wohnbaugenossenschaften vereint sein und Synergien ermöglichen.



DER WEG ZU UNSEREN ZIELEN

Vorgaben der Stadt Biel

Die Stadt hat 2014 im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs die Möglichkeiten für die künftige Nutzung des Areals erkunden lassen. Die Erkenntnisse daraus fliessen in eine Teiländerung der baulichen Grundordnung; der Mitwirkungsprozess dazu war bei Redaktionsschluss dieser Broschüre im Frühling 2017 noch pendent. Sobald das Volk die Änderung genehmigt hat, kann die Planung starten.

Ferner hat sich die Stadt im Reglement dazu verpflichtet, dass auf dem Gurzelen-Areal mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht zur Verfügung stehen soll (Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, verabschiedet vom Stadtrat am 29.6.2016).

Zwischennutzung des Stadion-Areals

Bis zum mutmasslichen Baubeginn (ca. 2020) wird das Areal vom Verein «Terrain Gurzelen» zwischengenutzt. Auch die Mitglieder von GURZELENplus wollen sich daran beteiligen und in geeigneter Weise auf dem Areal präsent sein.



Workshop der sieben Genossenschaften

FAB-A-Fabrikgässli



Bewerbung um das Baurecht

Sobald das Areal ausgeschrieben wird, wird sich die Gemeinnützige Investorengemeinschaft GURZELENplus darum bewerben. Die Genossenschaften sind daran interessiert, das gesamte Stadionareal zu nutzen.

Offen gegenüber der Nachbarschaft, Einbezug der künftigen Nutzerinnen und Nutzer

Die Genossenschaften werden das Projekt in Kooperation mit der Stadt entwickeln und suchen auch das Einvernehmen mit der Nachbarschaft (Quartier, andere Grundbesitzer und Investoren).

Die Grundzüge des vorliegenden Konzepts GURZELENplus haben die Mitglieder in mehreren Workshops gemeinsam entwickelt.

Die künftigen Nutzer (Bewohnerinnen und Bewohner, Gewerbe) werden von Anfang an in geeigneter Form in den Prozess der Planung einbezogen. Das heisst: Transparente Information über wichtige Schritte des Prozesses (mittels Website, Newsletter, Medien), die Möglichkeit zur Rückmeldung («Briefkasten») und Angebote zum Mitmachen (beispielsweise in Workshops oder Echogruppen). Dieses partizipative Verfahren wird mithelfen, ein Projekt zu entwickeln, welches

- die Bedürfnisse künftiger Nutzerinnen und Nutzer optimal erfüllt,
- dank deren Einbezug schon vor Bezug eine gute Basis für das spätere Zusammenleben schafft,
- interessante Menschen und Angebote anzieht, welche sich im Quartier und innerhalb der jeweiligen Genossenschaft engagieren werden,
- die Attraktivität der Mietangebote erhöht und damit die Vermietung erleichtert.





Daheim: Baustelle Mösti



Seit 1925 bauen die Bieler Genossenschaften soliden und zahlbaren Wohnraum. Ihre jüngsten Neubauten sind ökologisch nachhaltig und setzen auf gute Nachbarschaft.

Daheim: Wohnstube Mösti



bivog: Champagne



WER WIR SIND

Wir sind zwischen 92 und 7 Jahre jung und bewerben uns ganz bewusst gemeinsam um das Stadion-Areal. Wir haben Sinn für das Machbare und Lust auf Neues. Wir sind sparsam und gerade darum innovativ. Unser Ziel ist ein Quartier, in welchem verschiedene genossenschaftliche «Kulturen» – von der selbstverwalteten Gemeinschaft bis zu traditionellen Wohnformen, von der mittelständischen Familienwohnung bis zu Angeboten für sozial Benachteiligte – Platz haben.

Auf einem Areal mit Geschichte wollen wir neue Geschichten schreiben.

Le réveil de la biwog à Bienne

Depuis qu'elle a rajeuni et surtout professionnalisé son comité administratif, la coopérative d'habitation biwog construit, assainit, rachète et rénove à tours de bras. En plus d'être offensive, la coopérative se montre également très innovante, comme en témoigne son projet Muttimatte.



Intégration parfaite

En 2016, la coopérative de construction biwog a ses 90 ans. Elle avait été créée par les fonctionnaires de la ville de Bienne en 1925-26 pour répondre à la pénurie de logements. A cette époque, il suffisait de construire des logements bénéficiant d'un bon éclairage naturel, de salles de bains à l'intérieur de l'appartement pour être innovant, et jusqu'en 1963, la biwog a ainsi construit des maisons familiales en rangées et des petits immeubles. En 2013 hat Casanostra zusam-

Casanostra Biel: Ausnahmefinanzierung für ein Ausnahmeprojekt

Dank einer Quote von CHF 2.6 Mio. an der Serie 53 kann der Verein Casanostra in Biel die Erneuerung der kürzlich erworbenen Liegenschaft Wasenstrasse finanzieren und die Mieten dennoch sehr günstig halten. Das ist angesichts der Mieterschaft und der Zielsetzung des Vereins ganz besonders wichtig.

Möglichst viele Wohnungen selber besitzen
Aktuell vermietet der Verein 140 Wohneinheiten, wovon 48 zugemietet sind. 1997 konnte er erstmals eine eigene Liegenschaft erwerben. Mittlerweile sind es vier, und es sollen noch mehr werden. Denn «es macht einen grossen Unterschied für den Erfolg unserer Sozialarbeit, ob wir die Wohnungen nur untervermieten oder selber besitzen und verwalten können», sagt Geschäftsführer Fritz Freuler.

«Besondere Finanzierungswürdigkeit»
Für die Finanzierung arbeitet Casanostra mit der ABS zusammen, nutzt den Fonds de Roulement und ist seit 2008 zudem Mitglied der EGW. Bereits ist der Verein an vier Anleihen beteiligt mit einem Gesamtbetrag von 8.1 Mio. Franken. Nicht weniger als 71% des langfristigen Fremdkapitals stammen somit von der EGW. Das ist ein unüblich hoher Anteil, doch die Prüfungskommission der EGW liess sich in diesem Fall vom Leistungsausweis und von der Begründung des Gesuchstellers überzeugen: «Wir sind ein Wohnbauträger mit öffentlicher Aufgabe, welche die Stadt an uns delegiert hat. Diese Aufgabe und die effektive und effiziente



Sieben gemeinnützige Wohnbauträger

Wir sind sieben erfahrene Wohnbaugesellschaften, welche der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind – die also nicht gewinnorientiert wirtschaften, und die mit einer langfristigen Perspektive handeln. Sechs von uns sind in Biel verwurzelt – wir sind mit der Stadt, mit ihren Menschen, ihren Behörden und dem Wohnungsmarkt vertraut; die siebte bildet dank ihrer Finanzkraft und ihrer Erfahrung mit Grossprojekten eine ideale Ergänzung.

Projektleitung durch die Logis Suisse AG

Die Bauträgerinnen entwickeln und realisieren GURZELENplus gemeinsam; das kooperative Vorgehen bewirkt, dass kein Aspekt oder Bedürfnis vergessen geht und dass es unter allen Aspekten der Nachhaltigkeit verwirklicht wird. Die Projektleitung liegt bei der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG; deren Finanzkraft und Erfahrung mit vergleichbaren komplexen Grossprojekten qualifizieren sie dafür.



Mitmachen, mitdenken und mitentscheiden kann anstrengend sein. Aber auch sehr, sehr

Rothenbühler Gründungsmitglieder für eine Baugenossenschaft waren im Handumdrehen potentielle Genossenschafter

Im Konsens entschieden «Wir haben einfach über alles geinnert sich Thomas Zahnd, »ve

Seit 1925 bietet die Bieler Wohnbaugenossenschaft Biwog Wohnraum für Familien zu erschwinglichen Preisen. Mit dem jüngsten Neuzugang wagt sie sich nun auf neues Terrain. Die Überbauung Muttimatte

rums. Auch das ist Neuland für die Biwog, befinden sich doch ihre bisherigen sieben Siedlungen mit insgesamt 170 Wohnungen allesamt in Biel. «Mit der Aus

Bieler Wohnbaugenossenschaft biwog

Gegründet 1925, 200 Wohnungen
www.biwog.ch

Wohnbaugenossenschaft Daheim

Gegründet 1943, 508 Wohnungen
www.wbg-daheim.ch

Wohnbaugenossenschaft Wyttenbach

Gegründet 1944, 404 Wohnungen
www.baugeno-wyttenbach.ch

Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn

Gegründet 1948, 322 Wohnungen
www.wbgsunneschyn-biel.ch

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG

Gegründet 1973, 2670 Wohnungen (ganze Deutschschweiz), weitere
870 in Planung oder Bau
www.logis.ch

Casanostra Verein für Wohnhilfe

Gegründet 1990, 140 Wohnungen
Casanostra erbringt ihre Leistungen im Rahmen
eines Leistungsvertrags mit der Stadt Biel.
www.casanostra-biel.ch

Wohnbaugenossenschaft FAB-A

Gegründet 2010, 20 Wohnungen
www.fab-a.ch

IMMOBILIER La coopérative d'habitation Biwog a procédé à la pose de la première pierre de son lotissement à la rue du Wasen. Un quartier sans voitures et qui favorise la mixité sociale

Une autre approche pour vivre la ville

JJ 2017-09-16

MARJORIE SPART

Bienne possède désormais son deuxième quartier sans voitures. Après la coopérative d'habitation Fab-A à la ruelle de la Fabrique, c'est au tour de la coopérative Biwog de construire un nouveau lotissement, à la rue du Wasen 36, entièrement destiné à des locataires qui s'engagent à ne pas posséder d'automobile.

Biwog a procédé hier à la pose de la première pierre du nouvel édifice qui constituera un tout avec les deux autres bâtiments existants, rachetés par Biwog en 2013 et fraîchement rénovés.

Vincent Studer, président de la coopérative d'habitation Biwog, ne boudait pas son plaisir hier, lors de cette étape dans la concrétisation du projet. «Nous réalisons aujourd'hui la promesse faite à la Ville de Bienne, lorsque nous avons acheté ces bâtiments



Anders wohnen

Anonym war gestern

Baugenossenschaften machen Wohnraum erschwinglich und erlauben neuartige Wohnformen. So auch die junge Siedlung Fabrikgässli im Plänkequartier von Biel.

Text: Nicole Ochsenbein Bild: Thomas Wüthrich

An einem heissen Spätsommernachmittag im Hof der Wohnbaugenossenschaft Biels, verzichtet man zwar auf Luxusküche und drahtmetern wohnt man zwar im Sinne des vorzieldichten Be-



WIE ES GEMEINNÜTZIGE WOHNBAU- GESELLSCHAFTEN IN ANDEREN STÄDTEN (VOR)MACHEN:

Codha: Les Voiriets Plan-Les-Ouaires GE



Logis Suisse AG: Glas-Büllach



Gesewo: Giesserei Winterthur



mpg AG: Burgunder Bern-Bümpliz



Kalkbreite Zürich



**Für aktuelle Informationen besuchen Sie
www.gurzelenplus.ch**

Dort finden Sie auch Dokumente zum Projekt sowie Links

GURZELENplus

c/o WBG Daheim

Postfach 1356, 2501 Biel/Bienne

info@gurzelenplus.ch

www.gurzelenplus.ch

Fotonachweis:

Codha (2/1), FAB-A – Stefan Hofmann, Ph7 (2/2), Narcisse jaune (2/3), Gesewo (3/1),
biwog (3/2), Wohnbaugenossenschaften Schweiz (3/2), Wikipedia – FC Biel-Bienne (4/1),
GURZELENplus (4/2), Daheim (5/1, 5/2), Peter Samuel Jaggi (5/3), biwog (6/1, 6/2), mehr als
wohnen (6/3), Wyttenbach (7/1), Daheim (7/2), GURZELENplus (8/1), FAB-A – Ph7 (8/2),
biwog (9/1), FAB-A – Ph7 (9/2), Daheim (10/1, 10/2), biwog (10/3), Codha (14/1), Logis Suisse AG
(10/2), Gesewo (10/3), npg AG (10/4), Kalkbreite (10/5)

