



## **Gemeinnütziger Wohnungsbau und Innenentwicklung. Perspektiven zu Biel**

*Roman Streit, Projektleiter Stadtplanung Luzern*

In der Schweiz befindet sich rund jede 20. Wohnung im Eigentum einer gemeinnützigen Bauträgerschaft. Ihre Siedlungsbestände konzentrieren sich dabei hauptsächlich auf städtische Lagen mit entsprechend guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Vielfach liegen die gemeinnützigen Siedlungen ausserdem an räumlich gebündelten Standorten innerhalb der Gemeinden und verfügen über ein hohes Gebäudealter, was gute Voraussetzungen für eine parzellenübergreifende Weiterentwicklung ihrer baulichen Struktur sind. Die gemeinnützigen Bestände weisen dadurch aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich eine grosse Eignung für eine künftige Erhöhung der Bau- und Nutzerdichte auf, wobei das genaue Potenzial jeweils gebietsspezifisch und unter Abwägung weiterer Interessen wie der Denkmalpflege zu prüfen ist.

In Biel zeigt sich dieses Potenzial exemplarisch. Insbesondere im Quartier Geyisried-Fröhli-berg befinden sich grosse, zusammenhängende Wohnsiedlungen gemeinnütziger Bauträger aus den 1940er- und 1950er-Jahren, in welchen rund 800 Personen in mehrheitlich zwei- bis dreigeschossigen Bauten wohnen. Das Wohnangebot umfasst hauptsächlich Dreizimmerwohnungen. Das Quartier ist stark durchgrünt, wobei viele Aussenräume dem Lärm des Autobahnzubringers Orpundstrasse ausgesetzt sind. Ebenso sind viele öffentliche Strassenräume durch die oberirdische Autoparkierung belegt. Auf der anderen Seite ist das Gebiet als markante Stadtrand-siedlung im Inventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS) mit Erhaltungsziel A aufgeführt.

Mittels einfacher städtebaulicher Entwürfe und der Spiegelung derselben mit den lokalen Bauträgerschaften wurde versucht, mögliche Zukunftsszenarien für das Quartier zu skizzieren. Es zeigte sich, dass durch eine bauliche Transformation viele Mehrwerte geschaffen werden könnten, von zusätzlichem und vielfältigerem Wohn- und Arbeitsraum für mehr Menschen bis hin zu einer attraktiveren Aussenraumgestaltung und einer besseren baulichen Abschirmung der verkehrsintensiven Orpundstrasse. Solche Mehrwerte sind für die Akzeptanz der Dichte zentral, wie verschiedene Forschungen aufzeigen. Gleichzeitig stellen sich komplexe Umsetzungsfragen, von einem langfristig nachhaltigen Umgang mit dem baulichen Bestand bis hin zur Organisation des Transformationsprozesses.

Beispiele wie die Testplanung Freistatt in der Stadt Thun zeigen, dass die Durchführung entwurfsorientierter Planungsverfahren zentrale Grundlagen schaffen kann, um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung gemeinnütziger Siedlungsbestände voranzutreiben. Im Gebiet Geyisried-Fröhli-berg sind acht Bauträgerschaften betroffen, die für die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens gewonnen werden müssten. Sie wären durch eine Transformation des Quartiers unterschiedlich betroffen. Die Schaffung eines vertrauensbildenden Rahmens für die Zusammenarbeit der Bauträgerschaften untereinander sowie zwischen ihnen und den Stadtbehörden, die Grundeigentümerin eines grossen Teils des Gebiets ist, wurde daher als wichtige Voraussetzung für einen erfolgreichen Transformationsprozess identifiziert. Der sorgfältigen Gestaltung einer gemeinsamen Vorbereitungsphase vor den späteren Entwurfsverfahren ist in dieser Hinsicht eine grosse Bedeutung beizumessen. Mögliche Produkte derselben sind Absichtserklärungen, Planungsvereinbarungen sowie Regelwerke zur fairen Verteilung der entstehenden Mehrwerte und Planungskosten.