



Situation Wohnraumanalyse und Herausforderungen für die Zukunft in Biel

Florence Schmoll, Leiterin der Abteilung Stadtplanung, Stadt Biel

In den letzten Jahren hat die Stadt Biel ein äusserst signifikantes Bevölkerungswachstum verzeichnet und zählt heute rund 56 700 Einwohnerinnen und Einwohner. Gleichzeitig ist mit ca. 220 neuen Wohneinheiten pro Jahr eine hohe Bautätigkeit zu beobachten. Trotzdem verfügt Biel auch neben den aktuell leerstehenden Wohnungen (relativ hohe Leerwohnungsziffer) über weitere Entwicklungsmöglichkeiten. So besteht in den verschiedenen Entwicklungszonen ein Potenzial von über 3000 Wohnungen, was beim aktuellen Tempo einer 15-jährigen Bautätigkeit entsprechen würde.

Biel zeichnet sich durch relativ erschwingliche Mieten aus, was auf die vielen von gemeinnützigen Einrichtungen verwalteten Mietwohnungen und sicherlich auch auf den hohen Anteil älterer Gebäude zurückzuführen ist.

Angesichts der Bevölkerungsstruktur wird die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und solchem im mittleren Segment voraussichtlich auch zukünftig hoch bleiben, obwohl auch eine begrenzte Nachfrage für Wohnraum im oberen Segment besteht.

Die Stadt Biel ist eine bedeutende Grundeigentümerin, wodurch sie einerseits bei Stadtentwicklungsprojekten eine interessante Hebelwirkung erzielen und andererseits auch Einfluss auf das Wohnangebot nehmen kann. Die Stadt Biel ist zwar nicht als Bauherrin tätig, stellt gemeinnützigen Investoren aber Bauflächen im Baurecht zur Verfügung. So sind 15 Prozent aller Wohnungen in Biel in Genossenschaftsbesitz.

Biel fördert Genossenschaftswohnungen politisch und hat sich für 2035 einen Genossenschaftsanteil von 20 Prozent zum Ziel gesetzt. Diese Entwicklung erfordert den Bau neuer Gebäudekomplexe, aber vor allem auch ein Bauen nach innen, also eine Verdichtung bestehender gemeinnütziger Wohngebäude. Zu diesem Zweck und als Grundlage für weiterführende Überlegungen hat die Stadt Biel in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Bauherrschaften Empfehlungen für die jeweilige Weiterentwicklung der Gebäude im Baurecht auf städtischem Grund erarbeitet.

Ausgehend von dieser Grundlage ging der Planungsprozess im Quartier «Geyisried Süd» noch einen Schritt weiter. In diesem Quartier befinden sich sieben Wohnbaugenossenschaften und damit die grösste zusammenhängende Genossenschaftssiedlung der Stadt Biel. Der Grossteil der Gebäude stammt aus den 1940er bis 1970er-Jahren. Heute stellt sich daher die Frage der nachhaltigen Sanierung dieser Gebäude.

Die Abteilung Stadtplanung Biel und die sieben ortsansässigen Wohnbaugenossenschaften haben gemeinsam eine Vision 2050 für das Quartier entwickelt. Diese diente als Basis für die Teilnahme am Ideenwettbewerb «Europas 16». Gestützt auf die Ergebnisse des Wettbewerbs kann heute eine Diskussion über zentrale Themen stattfinden, darunter die Quartieridentität, die Bedürfnisse nach Begegnungszonen, Frei- und Grünräumen, das Verdichtungspotenzial und entsprechende Methoden, die soziale und funktionale Durchmischung, die Mobilität oder auch die Unterteilung in mehrere Bauphasen. Ziel ist die Erarbeitung eines Quartierentwicklungskonzeptes, das breite Unterstützung genießt, sowie die Schaffung einer Dynamik für eine zukunftsorientierte städtebauliche Sanierung. Gleichzeitig können durch das Projekt neue Formen der

Zusammenarbeit unter den verschiedenen Genossenschaften, aber auch zwischen der Stadtverwaltung und den Genossenschaften entstehen.