



Gemeinnütziger Wohnungsbau und Innenentwicklung

Perspektiven zu Biel

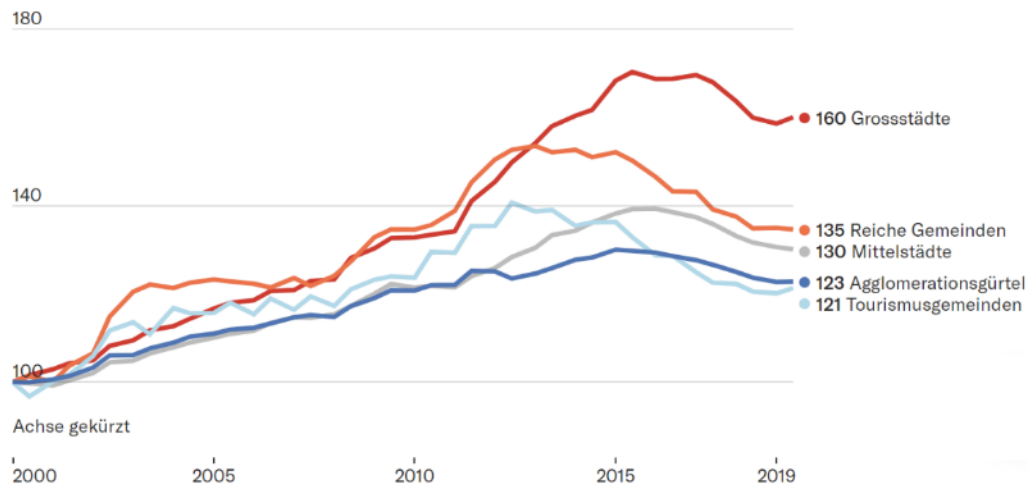
Input **Wohntage 2023**, 3. November 2023, Roman Streit

Ablauf

1. Ausgangslage
2. Gemeinnütziger Wohnungsbau und Innenentwicklung:
Potenziale und Herausforderungen
3. Perspektiven zu Biel

1. Ausgangslage

- Steigende **Wohnpreise**, insbesondere in Zentren.
- Notwendigkeit einer haushälterischen Bodennutzung mit **Revision des Raumplanungsgesetzes** gestärkt. Gefordert ist eine deutlichere Konzentration des künftigen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums auf **urbane und suburbane Gebiete**.
u.a. *Raumkonzept Schweiz* (Bundesrat et al. 2012), Richtpläne Kantone.
- In diesem Spannungsfeld rückt **gemeinnütziger Wohnbausektor** in den Fokus (Kostenmiete).



Reale Mietpreisentwicklung nach Gemeindetypen (Mietpreise; indexiert: Basis 2000). Quelle: Wüest Partner, <https://www.republik.ch/2020/01/27/stadt-land-graben-die-hotspots>.

2. Gemeinnütziger Wohnungsbau und Innenentwicklung – Potenziale und Herausforderungen

Gebäude
gemeinnütziger
Bauträger

Seen

**Gemeinnützige
Wohnungen CH (2016):**

ca. 160'000

genossenschaftliche
Wohnungen

+ bis zu 100'000

Wohnungen weiterer
gemeinnütziger
Akteure (Schätzung)

Marktanteil
gemeinnütziger
Wohnungen am
Gesamtbestand:

CH: 4-6 %*

* WBG Zürich [2015: 4]

Gemeinnütziger Wohnungsbau in ausgewählten Städten:

Stadt	Einwohner ² (2016)	Genf	199'000	Lausanne	138'000	Bern	133'000	Thun	44'000	Luzern	82'000	Chur	35'000
Gemeinnützige Wohnungen ¹ (2016)	Leerwohnungs-ziffer ³ (2017)	5'220	0.57 %	5'890	0.38 %	8'000	0.56 %	2'380	0.19 %	6'000	1.03 %	1'500	0.79 %
Markt-anteil ¹	Angebotsmiete (CHF) ⁴ (Preissteigerung 2000.-2015) ⁵	5 %	2'833.- (+140 %)	8 %	2'333.- (+125 %)	9 %	1'833.- (+35 %)	10 %	1'667.- (+35 %)	13 %	1'917.- (+55 %)	8 %	1'667.- (+25 %)

¹ BWO (2016). ² BWO (2015). Stadt Zürich (2018a) und Liechi (2015). ³ BFS (2018a). ⁴ BFS (2018b). ⁵ Angebotsmiete pro Monat für eine 100 m²-Wohnung, Mittelwert alle Quartale 2015, sowie 1. Quartal 2016, Wüest Partner (2016). ⁶ bezogen auf Angebotsmiete für mittlere 4-Zimmerwohnung, Wüest Partner (2015).

Übersicht der gemeinnützigen Wohnungsbestände in der Schweiz; mit zusätzlichen Angaben zu ausgewählten Städten.

Quelle: eigene Darstellung, basierend auf verschiedenen Quellen (siehe Abbildung), Stand ca. 2016.

Potenzial: räumliche Verteilung und Baualter

Ausgewählte zusammenhängende Gebiete mit ausschliesslich oder mehrheitlich gemeinnützigem Wohnungsbau (weiss umrandet).

Quelle: eigene Darstellung, Basiskarten: Google Earth (2018).



Winterthur, Mattenbach



Thun, Westquartier



Biel, Geyisried-Fröhliisberg



Basel, Iselin



Luzern, Sternmatt



Zürich, Friesenberg



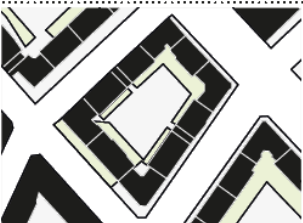
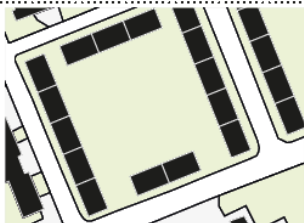
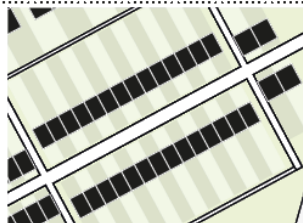
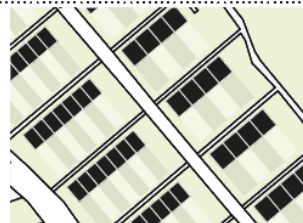
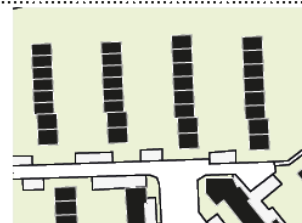
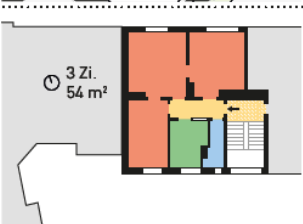
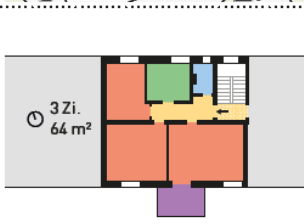
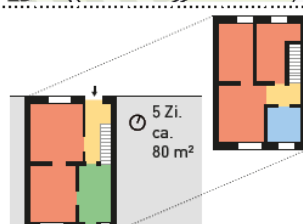
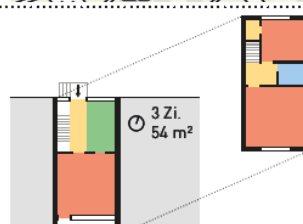
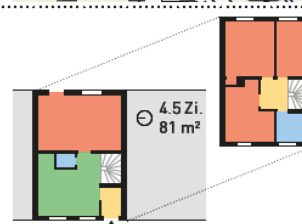
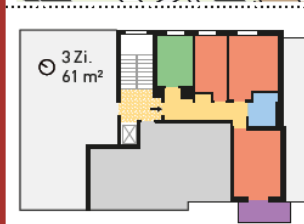
St. Gallen, Dietli-Hölzli-Schoren



Bern, Betlehem

→ Räumliche **Clusterung** von Siedlungsbeständen mit oft ähnlichem Baualter.

Potenzial: Typologie

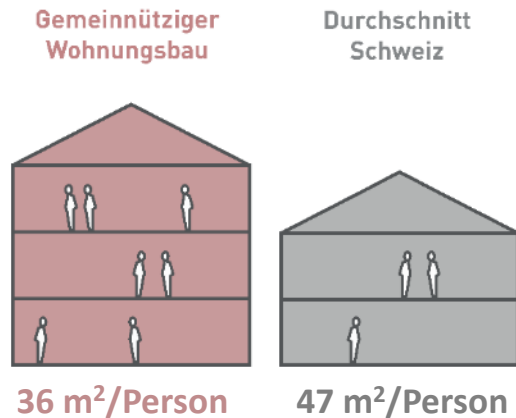
Bauperiode	1901 - 1910	1911 - 1920	1921 - 1930	1931 - 1940	1941 - 1950	1951 - 1960
Beispiel Bebauung	Limmat 1	Rebhügel	Freidorf	Neubühl	Burriweg GBZ	Montétan
Typologie	Randbebauung (geschlossen)	Randbebauung (locker)	Reihenbebauung	Zeilenbebauung (niedrig)	Zeilenbebauung (niedrig)	Zeilenbebauung (hoch)
Foto						
Plan Situation (Ausschnitt) / 1:5000						
Plan Typische Wohnung / 1:400						
Strasse, Ort (Kanton)	Limmatstrasse, Zürich (ZH)	Haldenstrasse, Zürich (ZH)	Freidorf, Muttens (BL)	Nidelbadstrasse, Zürich (ZH)	Burriweg, Zürich (ZH)	Chemin de la Suetaz, Prilly (VD)
Jahr Erstbezug / Umbau	1909 / 1980	1919 / 1982	1921	1932	1948	1955 / 2002
Trägerschaft	Stadt Zürich	Stadt Zürich	Siedlungsgenossenschaft Freidorf	Genossenschaft Neubühl	Genossenschaft der Baufreunde Zürich	Société Coop. d'Habitation Lausanne

Eigene Darstellung, basiert auf versch. Quellen (s. Abbildung), Grafik: Michael Reisinger

Zeittypische gemeinnützige Wohnsiedlungen nach Dekade der Entstehung (exemplarisch).

Potenzial: Wohnfläche, Mietzinse, Qualität

Wohnflächeninanspruchnahme

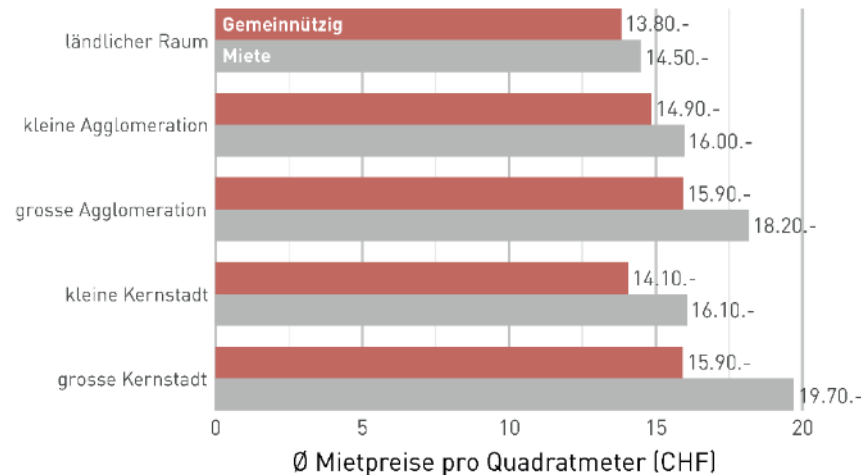


Ø Wohnflächeninanspruchnahme pro Person
Quelle: eigene Darstellung, Daten: BfS (2021)



Erhöhte **Belegung** → bauliche Verdichtung führt i.d.R. auch zu Erhöhung der **Nutzerdichte**.

Mietzinse



Quelle: sotomo (2017), bearbeitet.



Bebauungsqualität

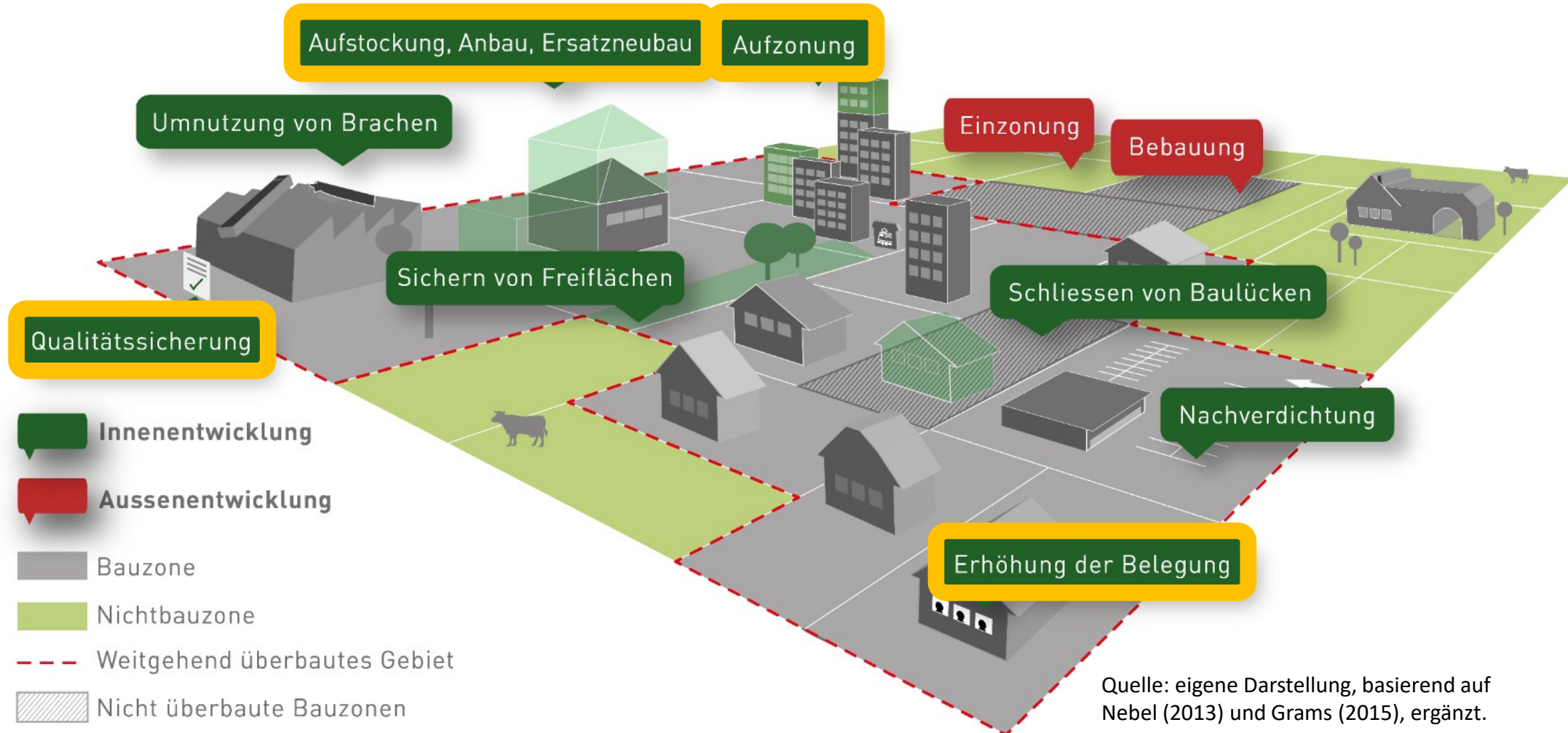


Quelle: eigene Bilder.

kann **Akzeptanz** baulicher Dichte fördern, da diese **preissensitiv** und von Schaffung von **Mehrwerten** bzw. Behebung von Defiziten abhängig ist.

(vgl. ARE Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich 2014).

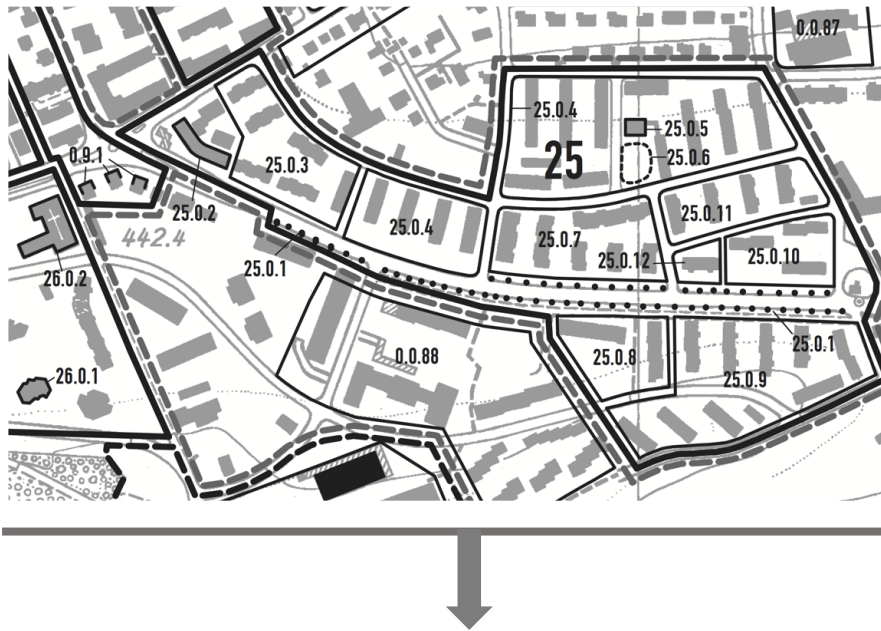
Potenzial des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Innenentwicklung



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf
Nebel (2013) und Grams (2015), ergänzt.

Herausforderung: Denkmalpflege ...

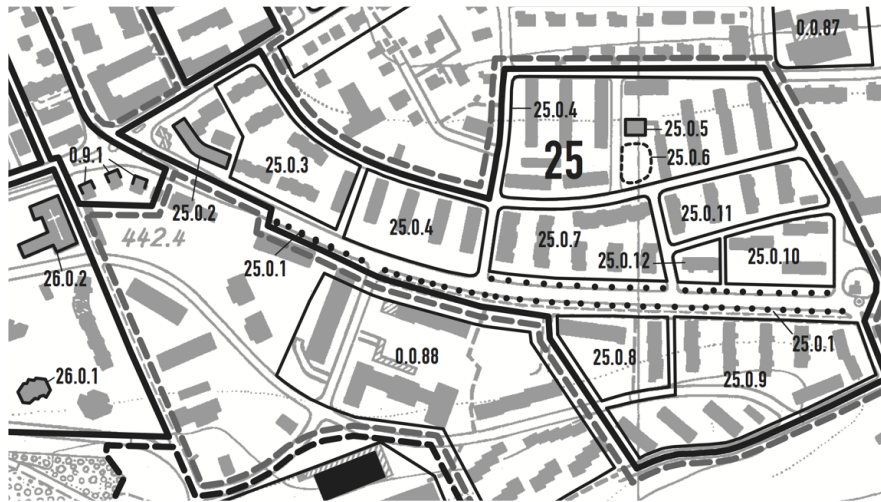
Auszug aus dem ISOS-Inventar im Ortsteil Geyisried-Fröhlisberg der Stadt Biel. Quelle: Bundesamt für Kultur (1993).



Zahlreiche Siedlungen als
denkmalpflegerisch wertvoll eingestuft,
insbesondere im **ISOS**.

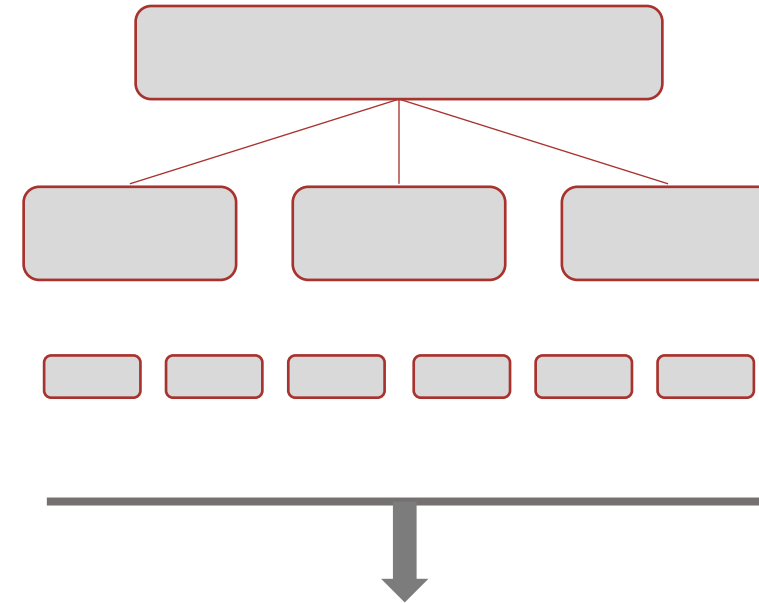
Herausforderung: Denkmalpflege, Organisationsaufbau

Auszug aus dem ISOS-Inventar im Ortsteil Geyisried-Fröhlisberg der Stadt Biel. Quelle: Bundesamt für Kultur (1993)



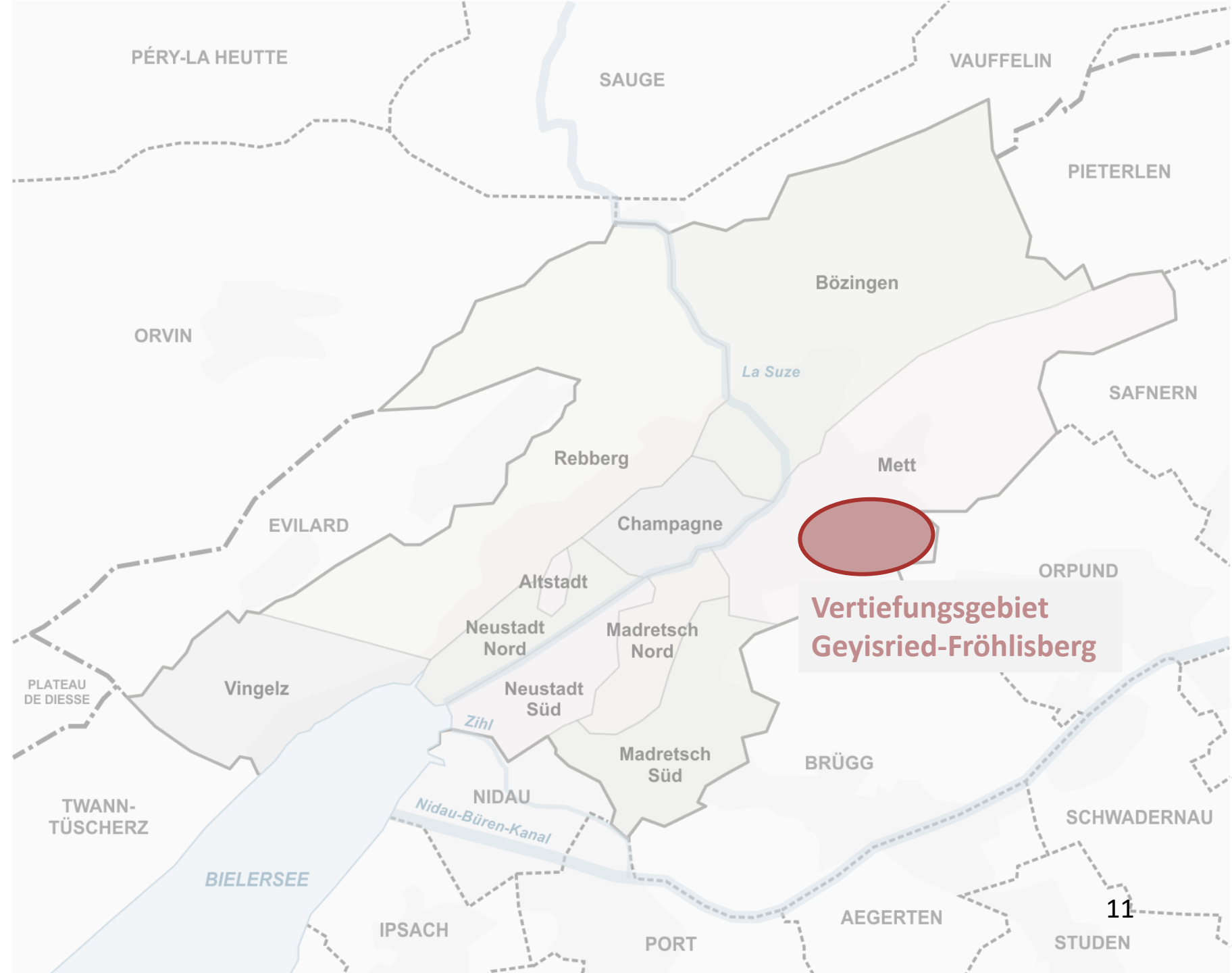
Zahlreiche Siedlungen als **denkmalpflegerisch wertvoll** eingestuft, insbesondere im **ISOS**.

Exemplarische Darstellung eines Organisationsaufbaus
Quelle: eigene Darstellung.



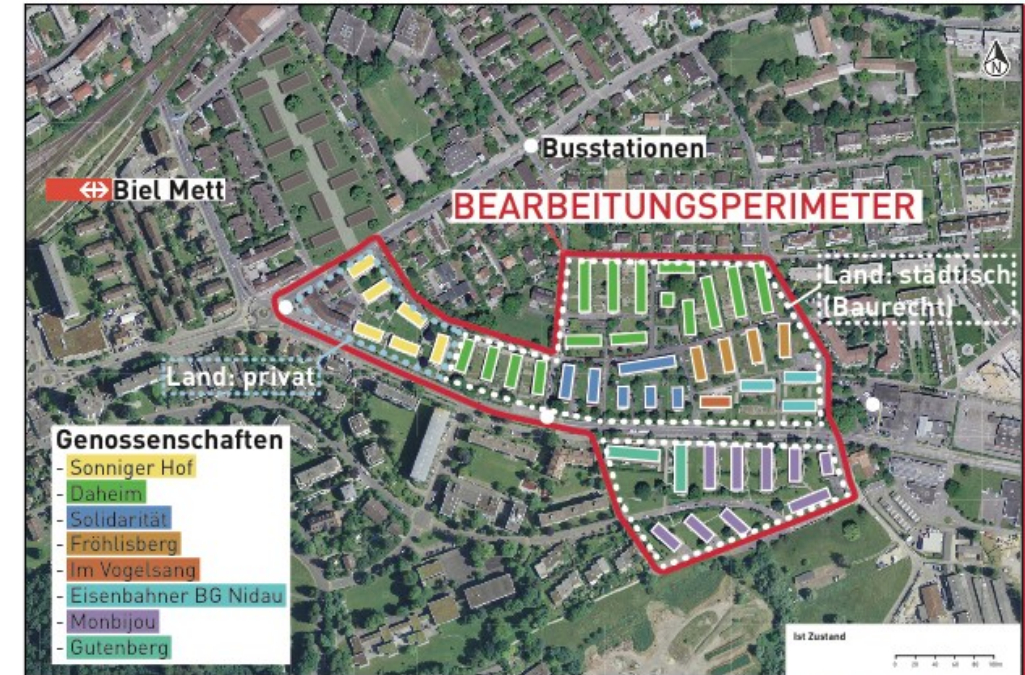
Viele Kleingenossenschaften, z.T. **mangelnde Trennung** operativer und strategischer Aufgaben.

3. Perspektiven zu Biel



Quartier Geyisried-Fröhlisberg

- Genossenschaftlich geprägtes Wohnquartier, Bauperiode v. a. **1940er und 1950er Jahre**, wenig differenziertes Wohnangebot (v. a. 3-Zi-Whg.).
- Städtebaulich zusammenhängende Struktur mit relativ **geringer bauliche Dichte**, hauptsächlich 2- bis 3-geschossige Zeilenbauten.
- Teilweise **lärmbelastet** durch querenden Autobahnzubringer, viel oberirdische **Parkierung**.
- **Grünräume** teilweise bedingt nutzbar.
- Mehrheitlich städtisches Land, im **Baurecht** vergeben.



Städtebauliche Szenarien ...

- ... offenbaren erhebliches Potenzial für eine **höhere Dichte** und **Mehrwerte** (Wohnungsvielfalt, Lärmabschirmung, aufgewertete Freiräume).

SZENARIO REIHE OFFEN

Geschossflächenziffer: ca. 0.8 (+ 55%) (inkl. ca. 2'600 m² MF)
Anzahl Personen: ca. 1'110 (+ 310 Personen)



BESONDERHEITEN: Orientierung an aktueller Siedlungsstruktur, z.T. Abschirmung Orpundstrasse, kleinstes Potenzial zusätzlicher Personen, grösster Erhalt günstiger Altwohnungen und bestehender Grünräume, z.T. Mischnutzung entlang Orpundstrasse möglich (ca. 5% d. GF)



SZENARIO REIHE DICHT

Geschossflächenziffer: ca. 1.2 (+ 130%) (inkl. ca. 7'900 m² MF)
Anzahl Personen: ca. 1'580 (+ 780 Personen)



BESONDERHEITEN: Orientierung an aktueller Siedlungsstruktur, gute Abschirmung Orpundstrasse, mittleres Potenzial zusätzlicher Personen, z.T. Erhalt günstiger Altwohnungen und bestehender Grünräume, Mischnutzung u.a. entlang Orpundstrasse möglich (ca. 10% d. GF)



SZENARIO BLOCKRAND

Geschossflächenziffer: ca. 1.6 (+ 205%) (inkl. ca. 15'800 m² MF)
Anzahl Personen: ca. 1'990 (+ 1'190 Personen)



BESONDERHEITEN: Überformung aktueller Siedlungsstruktur, starke Abschirmung Orpundstrasse, höchstes Potenzial zusätzlicher Personen, kein Erhalt günstiger Altwohnungen, grosszügige neue Grünräume, Mischnutzung im ganzen Quartier möglich (ca. 15% d. GF)



Quelle: eigene Darstellung
(Grundlagenkarte: Google Maps).

Städtebauliche Szenarien ...

- ... zeigen aber auch Herausforderungen: **Interessenabgleich** unter 8 Bauträgerschaften, **soziale Abfederung** und Vermietbarkeit bei steigenden Mieten, **Umgang mit Bestand**.

Quelle: eigene Darstellung
(Grundlagenkarte: Google Maps).

SZENARIO REIHE OFFEN

Geschossflächenziffer: ca. 0.8 (+ 55%) (inkl. ca. 2'600 m² MF)
Anzahl Personen: ca. 1'110 (+ 310 Personen)



BESONDERHEITEN: Orientierung an aktueller Siedlungsstruktur, z.T. Abschirmung Orpundstrasse, kleinstes Potenzial zusätzlicher Personen, grösster Erhalt günstiger Altwohnungen und bestehender Grünräume, z.T. Mischnutzung entlang Orpundstrasse möglich (ca. 5% d. GF)



SZENARIO REIHE DICHT

Geschossflächenziffer: ca. 1.2 (+ 130%) (inkl. ca. 7'900 m² MF)
Anzahl Personen: ca. 1'580 (+ 780 Personen)



BESONDERHEITEN: Orientierung an aktueller Siedlungsstruktur, gute Abschirmung Orpundstrasse, mittleres Potenzial zusätzlicher Personen, z.T. Erhalt günstiger Altwohnungen und bestehender Grünräume, Mischnutzung u.a. entlang Orpundstrasse möglich (ca. 10% d. GF)



SZENARIO BLOCKRAND

Geschossflächenziffer: ca. 1.6 (+ 205%) (inkl. ca. 15'800 m² MF)
Anzahl Personen: ca. 1'990 (+ 1'190 Personen)

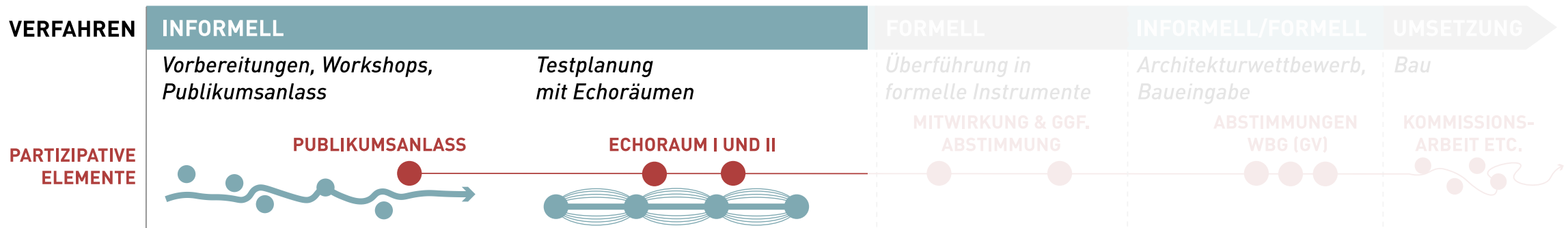


BESONDERHEITEN: Überformung aktueller Siedlungsstruktur, starke Abschirmung Orpundstrasse, höchstes Potenzial zusätzlicher Personen, kein Erhalt günstiger Altwohnungen, grosszügige neue Grünräume, Mischnutzung im ganzen Quartier möglich (ca. 15% d. GF)



Möglicher Prozessaufbau

Prozessvorschlag Gebiet Geyisried-Fröhliisberg, Biel. Quelle: eigene Darstellung



- Herausforderung v.a. in der **«Phase 0»** → Als Grundlage für weitere Prozessschritte kann **proaktive Erkundung städtebaulicher Lösungsansätze** ein Türöffner sein.
- Umsichtiges **Aufgleisen des Prozesses** zwischen Stadt und beteiligten Bauträgerschaften bildet zentrale Basis (mögliche Produkte: Absichtserklärung, Planungsvereinbarung, Regelwerk für Ausgleich der entstehenden Mehr- und Minderwerte).
- **Beitrag zur Innenentwicklung** (Dichte, Qualität) kann als Grundlage für Einsatz der öffentlichen Hand dienen.

