

Weiterentwicklung der gemeinnützigen Wohnsiedlungen in Biel

Sarah Gäumann

sarah.gaeumann@biel-bienne.ch

Im Rahmen des Projekts «Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung» hat die Stadt Biel die Entwicklungspotenziale der genossenschaftlichen Siedlungen auf städtischen Baurechtsparzellen analysiert. Das Ergebnis sind Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung jeder Siedlung. Diese Empfehlungen sollen bei der Erneuerung der Baurechtsverträge in Zielvereinbarungen einfließen.



Biel zählt heute 31 gemeinnützige Bauträger mit rund 4500 Wohnungen in über 90 Siedlungen. Damit weist die Stadt einen im schweizerischen Vergleich hohen gemeinnützigen Wohnungsanteil von 15 Prozent auf. Dieser soll gemäss dem 2016 erlassenen Bieler Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bis 2035 auf 20 Prozent steigen, um weiterhin erschwinglichen und qualitativ hochwertigen Wohnraum anbieten zu können und um die soziale Durchmischung der Quartiere zu fördern. Dazu ist auch eine innere Verdichtung der bestehenden Siedlungen nötig.

Stadträumliche und architekturhistorische Analyse als Grundlage

Die Bieler Genossenschaftssiedlungen stehen überwiegend auf städtischen Parzellen, deren Baurechtsverträge zwischen 2016



Übersicht Baugenossenschaften

und 2048 auslaufen. Die Stadt will die Gelegenheit der Vertragserneuerung nutzen, um die Siedlungsqualität und – wo sinnvoll – die Innenentwicklung zu fördern. Dies setzt voraus, dass der gesamte Bestand gründlich analysiert wird sowie Empfehlungen und Handlungsansätze für jede einzelne Liegenschaft erarbeitet werden. Dafür wurde das Projekt «Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung» lanciert und als «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014–2018» von den Bundesämtern für Raumentwicklung und für Wohnungswesen unterstützt.

Ziel war es, das Entwicklungspotenzial der bestehenden genossenschaftlichen Siedlungen auf städtischem Grund abzuschätzen. Dabei sollten die vorhandenen Qualitäten berücksichtigt und gestärkt werden. Viele genossenschaftliche Siedlungen weisen eine eher tiefe Bebauungsdichte auf. Gleichzeitig sind zahlreiche dieser Siedlungen wichtige Zeugnisse des baulichen Erbes, wirken identitätsstiftend und prägen das Quartier. Oft sind sie in den Inventaren des Denkmal- und Ortsbildschutzes aufgeführt. Das Spannungsfeld zwischen den gleichberechtigten öffentlichen Interessen von haushälterischer Bodennutzung und von Denkmalpflege respektive Ortsbildschutz konnte im Rahmen einer Interessenabwägung entschärft werden. Dazu wurden entsprechende Grundlagen erarbeitet. Insbesondere bedurfte es einer umfassenden stadträumlichen und architekturhistorischen Analyse aller Genossenschaftssiedlungen.

Potenziale weiterentwickeln

Auf der Basis dieser Analyse konnten die Stärken und Schwächen jeder einzelnen Siedlung identifiziert werden, sei es aus denkmalpflegerischer oder raumplanerischer Sicht, sei es in Bezug auf Nutzungsgrad, Gebäudezustand, Wohnungsgrundrisse oder Qualität der Aussenräume.



Diese Beurteilung des Bestands wurde mit den Vertretern und Vertreterinnen der betroffenen Wohnbaugenossenschaften besprochen und konsolidiert. Damit trug der Prozess auch zur Verbesserung des Dialogs zwischen der Stadt und den Genossenschaften bei.

Ausgehend von diesen Beurteilungen wurden Entwicklungsperspektiven für vier Quartiere mit besonders hohem genossenschaftlichem Wohnungsanteil sowie Handlungsempfehlungen für jede einzelne Siedlung erarbeitet. Diese reichen vom integralen Erhalt bis zum Totalersatz. Das weitere Vorgehen für jede Liegenschaft wurde in Form eines Übersichtsplans mit Handlungsansatz zusammengefasst.

Das Modellvorhaben «Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung» schuf eine Grundlage, um die Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Siedlungsbestände in Biel städtebaulich und denkmalpflegerisch abzustimmen und um Verdichtungspotenziale zu identifizieren. Auf der Basis der formulierten Handlungsempfehlungen soll die Siedlungsplanung von den Genossenschaften als Bauträgerinnen und der Stadt als Baurechtsgeberin nun partnerschaftlich in Angriff genommen werden. Die Umsetzung wird mit Zielvereinbarungen im Rahmen der Baurechtsverträge für jede Siedlung einzeln gesteuert.

—

➤ https://www.biel-bienne.ch/files/pdf9/Bieler_Modellvorhaben_web_D.pdf



SARAH GÄUMANN, *1987, ist Raumplanerin MSc ETH und arbeitet seit 2013 bei der Stadtplanung Biel. Sie hat das Modellvorhaben «Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung» als Projektleiterin begleitet.