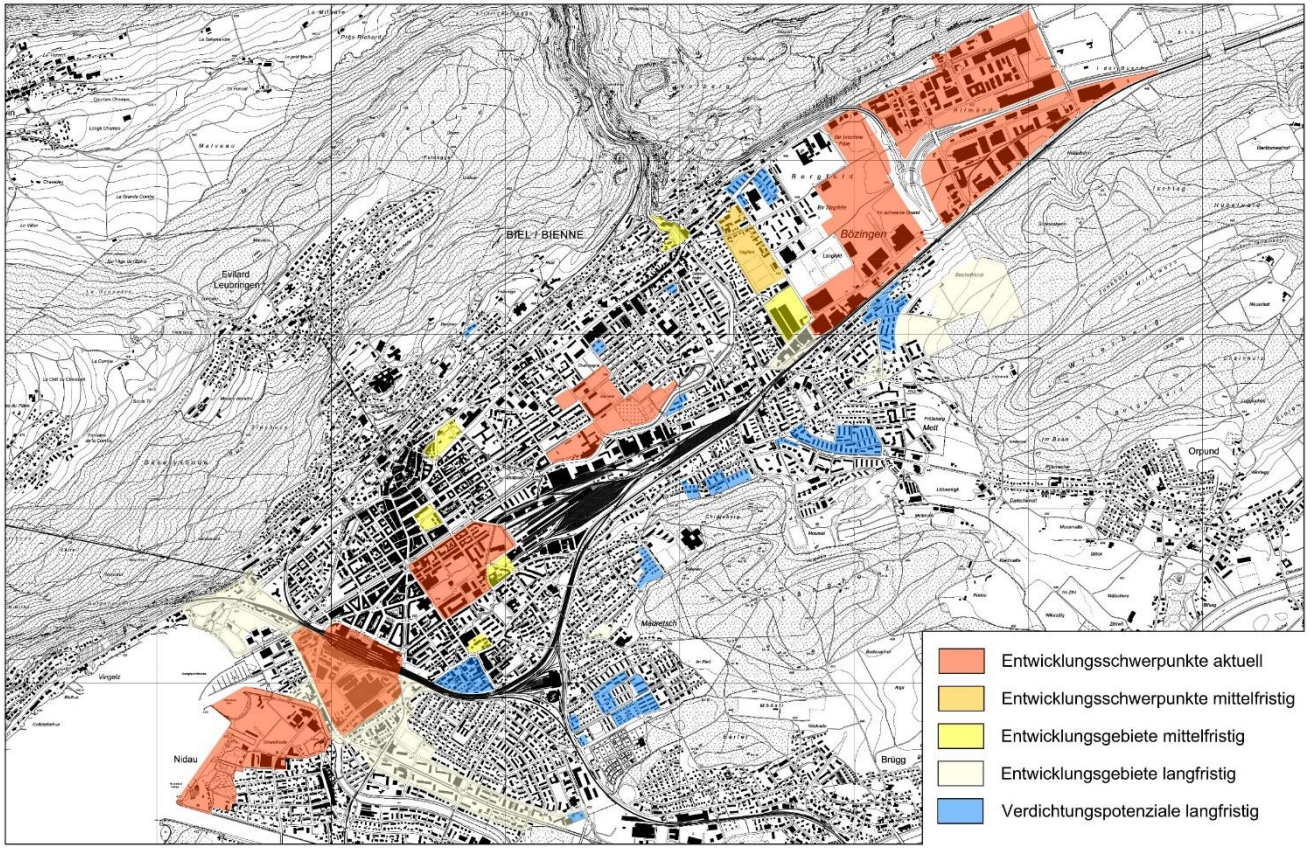
Entwicklungspotenziale Bieler Genossenschaftssiedlungen

Potentiels de développement des lotissements des coopératives biennoises

das Bieler Modellvorhaben 2014 - 2017
«Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung»
le projet-modèle biennois 2014 - 2017
«Coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain »

Entwicklungspotenziale Bieler Genossenschaftssiedlungen
Potentiels de développement des lotissements des coopératives biennoises

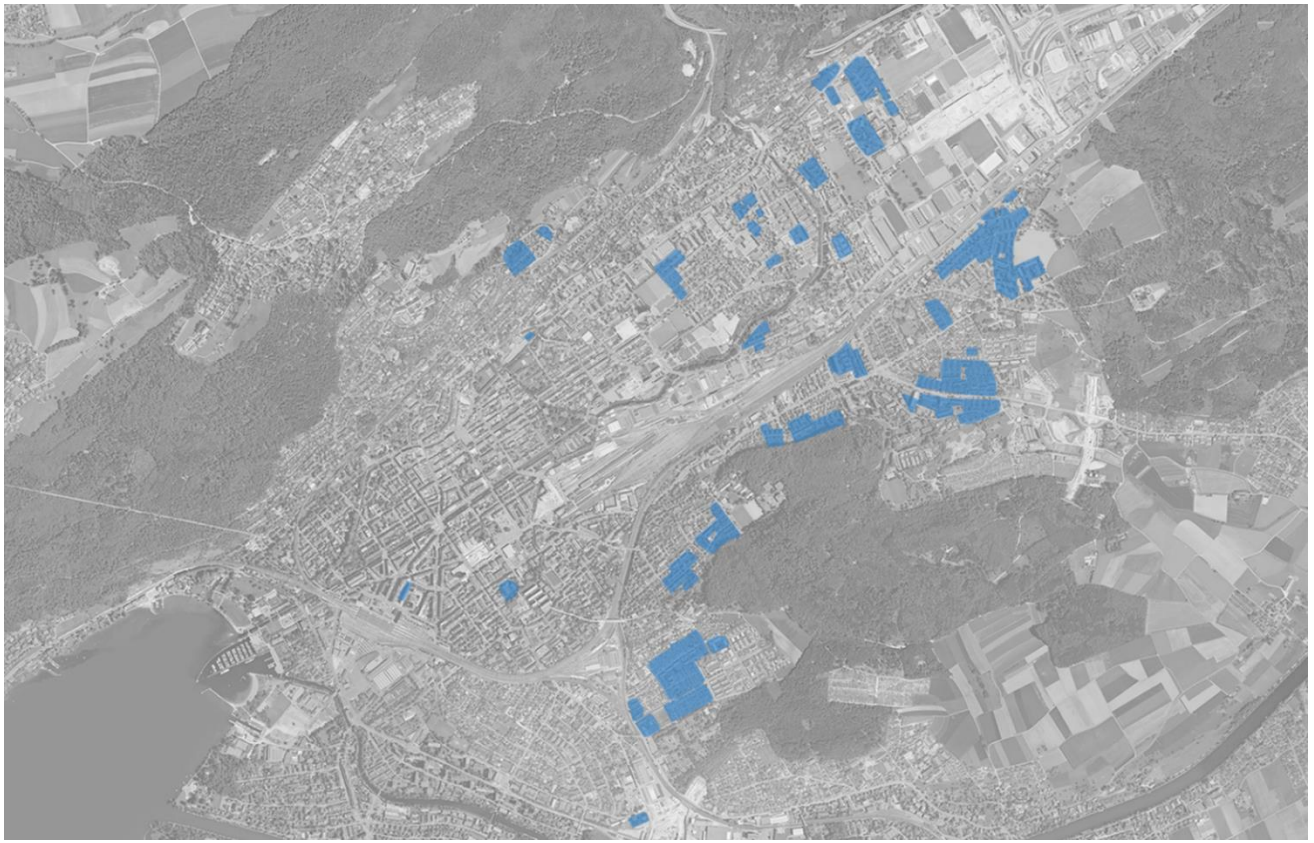
Ausgangslage: Entwicklungsgebiete Stadt Biel
Situation initiale: zones de développement de la Ville de Bienne



- Dynamische Entwicklung seit der Jahrtausendwende
  Développement dynamique depuis le tournant du siècle
- Zahlreiche ehemalige Industrieareale von Bedeutung
  un nombre important d'anciens secteurs industriels d'importance
- Erneuerung und Verdichtung von Quartieren mit weitgehend «stabiler» Siedlungsstruktur bisher nicht im Fokus
  Renouvellement et densification de quartiers largement «stables» en termes de structure jusqu'à présent peu dans le focus

Entwicklungspotenziale Bieler Genossenschaftssiedlungen
Potentiels de développement des lotissements des coopératives biennoises

Ausgangslage: gemeinnütziger Wohnungsbau in Biel
Situation initiale: parc de logements d’utilité publique à Bienne



- Baurechtsverträge mit 25 Wohnbaugenossenschaften
- Zwei Gemeindeinitiativen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Biel
- Siedlungen v.a. aus den 1930er bis 1970er Jahren, grösstenteils in «stabilen» Siedlungsstrukturen. Sanierungsbedarf zu klären
- Teils wertvolle Bausubstanz respektive prägend für die Quartierstruktur
- Zielsetzung der verträglichen Verdichtung

Entwicklungspotenziale Bieler Genossenschaftssiedlungen
Potentiels de développement des lotissements des coopératives biennoises

Ausgangslage: gemeinnütziger Wohnungsbau in Biel
Situation initiale: parc de logements d'utilité publique à Bienne

Verträgliche Verdichtung (baulich / Bewohner)

Erhalt Ortsbild / wertvolle Bausubstanz

Erneuerung Baurechte

Mehr gemeinnütziger Wohnraum

Erneuerung der Bausubstanz

Hohe Wohnqualität

Gesamtkontext
Contexte global

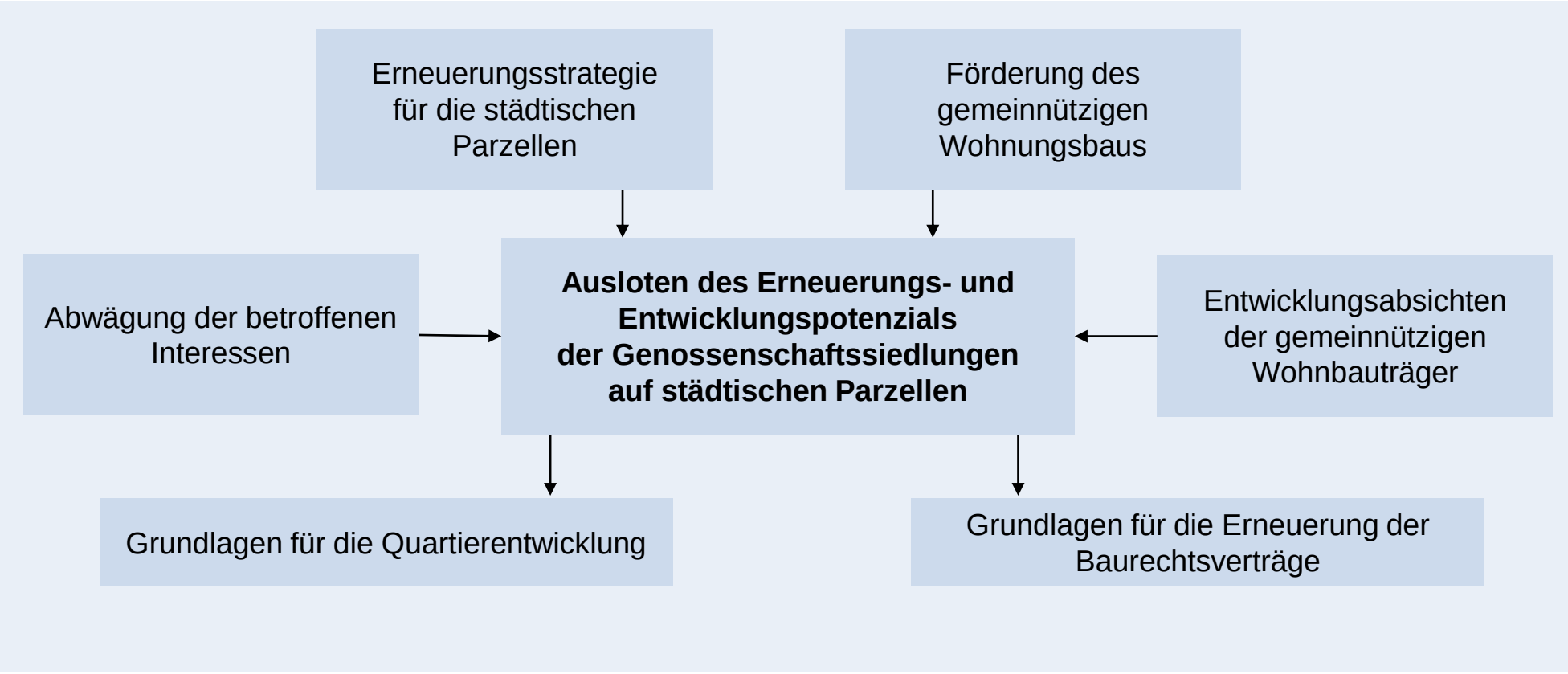
Gesamtstrategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
Stratégie globale d'encouragement de la construction de logements d'utilité publique

Teilprojekt Rechtsetzung
Projet partiel Législation

Entwicklungspotenziale gemeinnütziger Wohnsiedlungen (Bieler Modellvorhaben)
Potentiels de développement des lotissements d'utilité publique (projet-modèle biennois)

Teilprojekt Baurechtsverträge
Projet partiel Contrats de droit de superficie

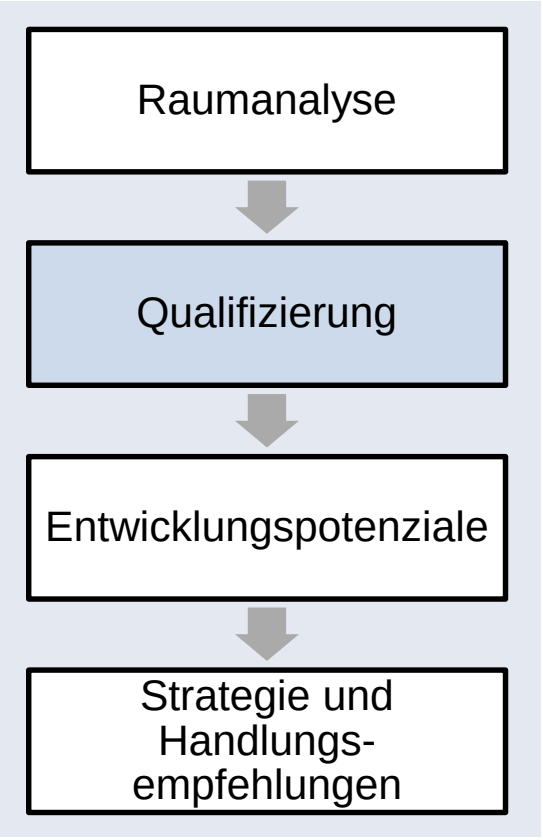
Zielsetzung und Erwartungen
Objectifs et attentes



Vorgehen: Raumanalyse
Processus: Analyse spatiale

- Raumanalyse
- Qualifizierung
- Entwicklungspotenziale
- Strategie und Handlungs-empfehlungen

Vorgehen: Qualifizierung
Processus: Qualification



Bewertung der Qualitäten jeder Siedlung auf Basis von definierten Indikatoren; Identifikation von Stärken und Schwächen

Nutzungswert Siedlungsstruktur
- Lagewert
- Aufenthaltsqualität Aussenraum
- Nutzungsgrad
- Soziale Identifikation

Architekturqualität
- Ausbildung Baukörper
- Wohnungsqualität
- Bausubstanzwert
- Baulicher Zustand

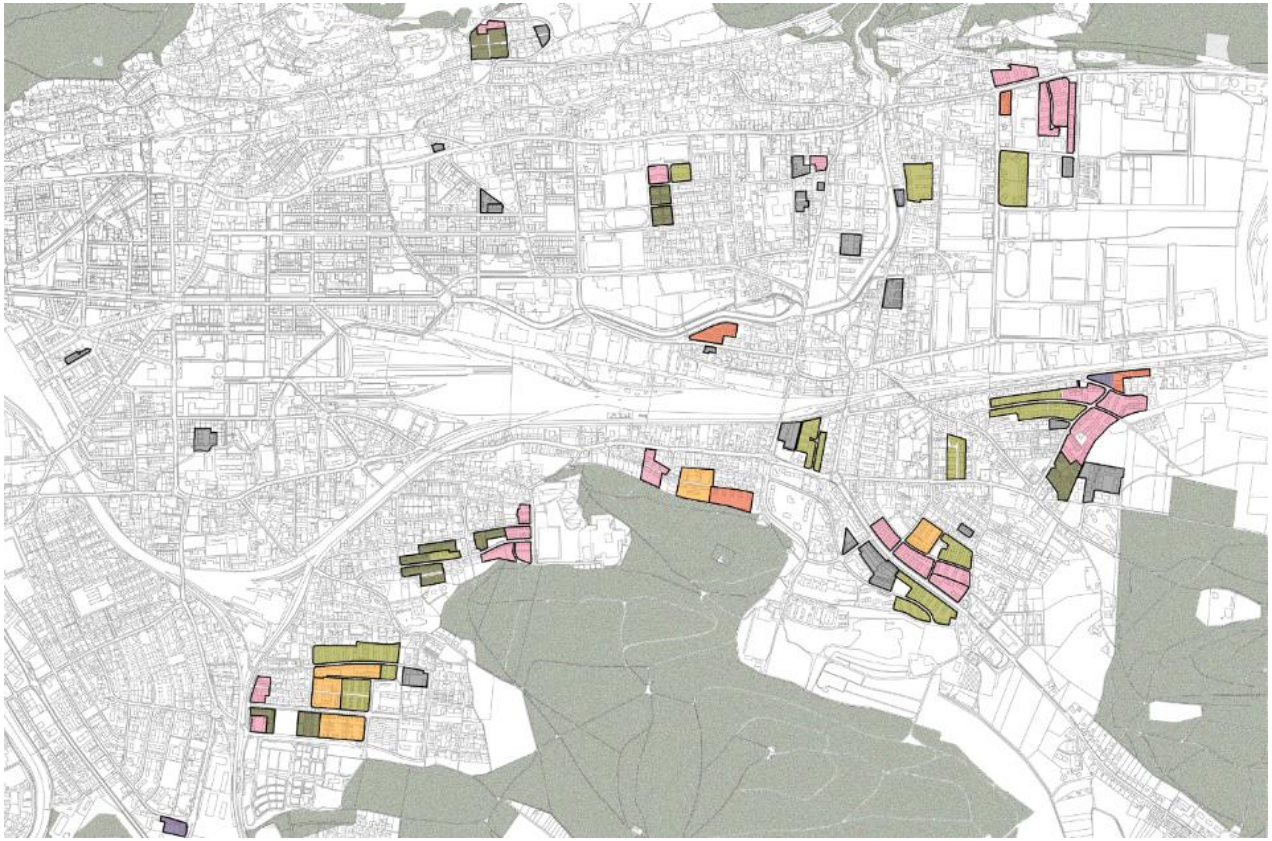
Gestaltungswert Siedlungsstruktur
- Städtebaulicher Stellenwert
- Gestaltungsqualität Aussenraum
- Kultureller Wert

Vorgehen: Entwicklungspotenziale
Processus: Potentiel de développement

- Raumanalyse
- Qualifizierung
- **Entwicklungspotenziale**
- Strategie und Handlungs-empfehlungen

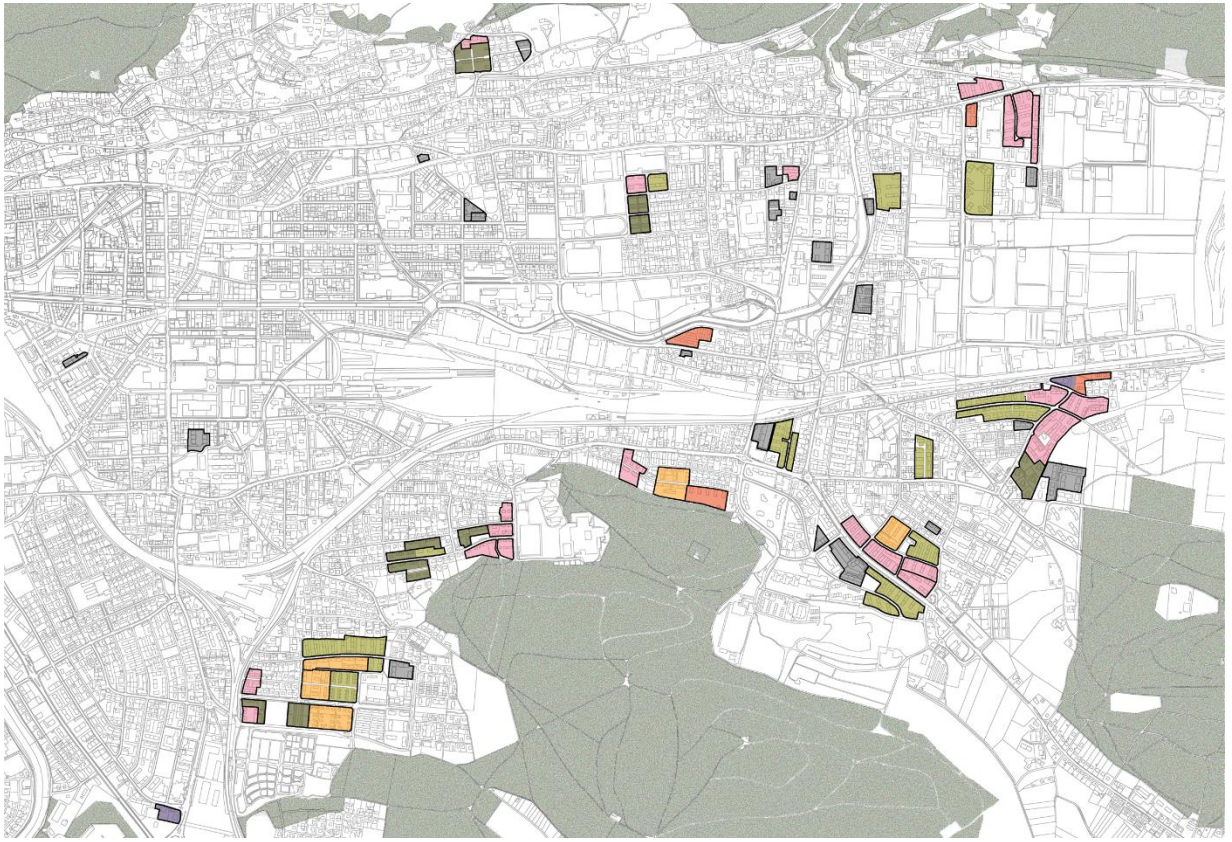
Vorgehen: Strategie und Handlungsempfehlungen
Processus: Strategie et recommandations

- Raumanalyse
- Qualifizierung
- Entwicklungspotenziale
- **Strategie und Handlungs-empfehlungen**



Entwicklungspotenziale Bieler Genossenschaftssiedlungen
Potentiels de développement des lotissements des coopératives biennoises

Handlungsempfehlungen
Recommandations pour agir



- Gesamtheitlicher Erhalt
  Conservation d'ensemble
- Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung
  Conservation d'ensemble avec extension conforme à la structure
- Teilersatz
  Remplacement partiel
- Erhalt mit Option für mittelfr. Ersatz
  Conservation avec option de remplacement à moyen terme
- Ersatz, u.U. etappenweise
  Remplacement, échelonné selon les circonstances
- Totalsanierung
  Assainissement total
- Ohne besonderen Handlungsbedarf
  Aucun besoin particulier d'agir

… und wie geht es weiter?
… et quelle est la suite?

Erneuerung Baurechtsverträge

- Neuer Vertrag pro Siedlung
- Standardisierte Verträge
- Bei Bedarf Harmonisierung Baurechtsfristen

Abschluss Zielvereinbarungen

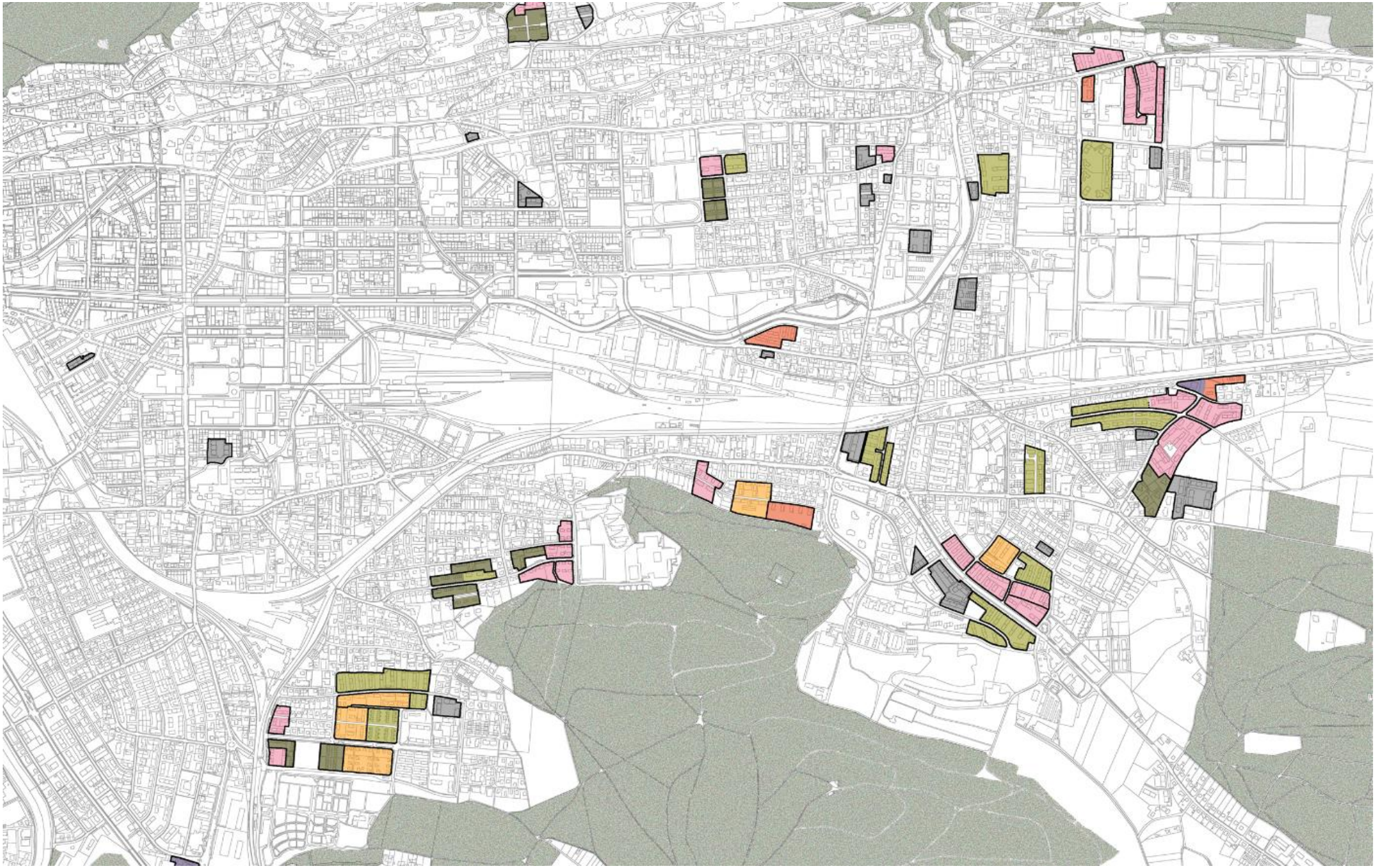
- Festlegung des Prozesses
- Zieldefinition
- «Rabatte» auf den Baurechts-zins als Anreize

Konkretisierung Erneuerungs-strategie

- Partnerschaft-licher Planungs-prozess
- Fachliche Begleitung
- Finanzielle Unterstützung

Erneuerungsprojekt

- Realisierung Erneuerungs-strategie

Stärken und Schwächen
Forces et faiblesses

Rückblick: das Modellvorhaben	**Strengths (Stärken)** – Breit abgestützte Analyse – Akzeptanz	**Weaknesses (Schwächen)** – Fokus auf Grundeigentum – Erste Basis
Ausblick: der weitere Prozess	**Opportunities (Chancen)** – Faktor Grundeigentum – Unterstützung der Genossenschaften	**Threats (Bedrohungen)** – Vorlaufzeit, Langfristigkeit – Organisation Genossenschaften