



Gemeinnütziger Wohnungsbau als Chance zur Innenentwicklung? Fokus Biel

Präsentation IG-Sitzung der Bieler Wohnbaugenossenschaften, 21.6.2018

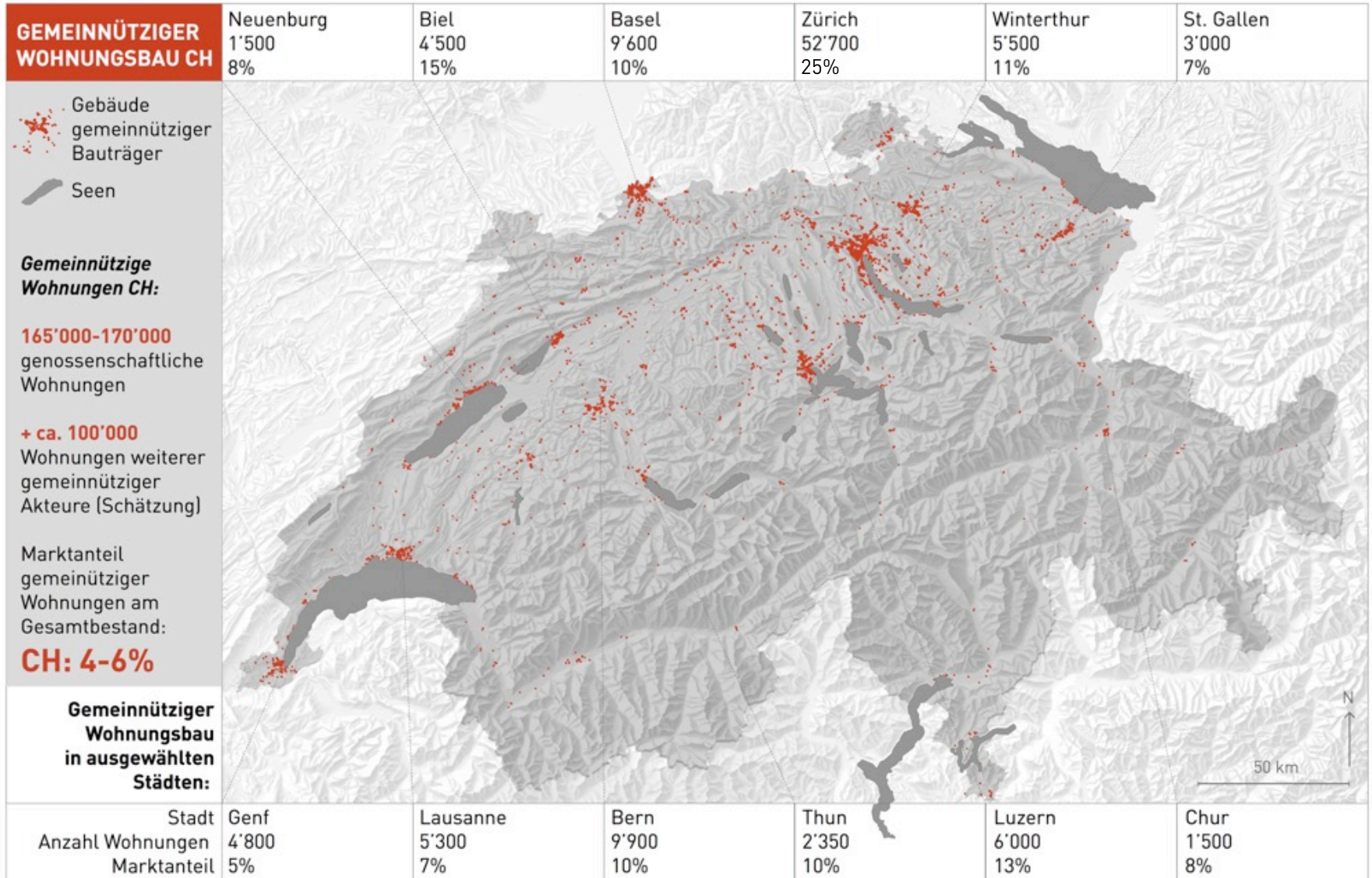
Aufbau

- Hypothese
- Gemeinnütziger Wohnungsbau: Einordnung in der Schweiz und Zusammenhang mit Innenentwicklung
- Fallbeispiele
 - Zürich
 - Thun
- Biel: Ausgangslage, Szenarien Quartier Geyisried-Fröhlisberg, möglicher Planungsprozess
- Erkenntnisse, offene Fragen, Diskussion

Hypothese

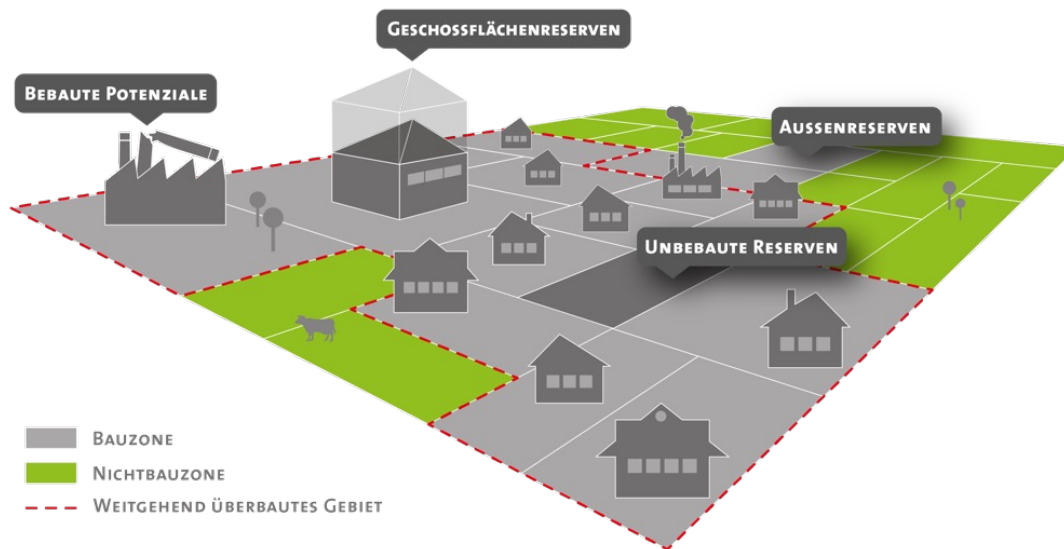
Der gemeinnützige Siedlungsbestand der Schweiz birgt ein erhebliches Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen und die Erhöhung der heutigen Bewohnerschaft.

Mit geeigneten raumplanerischen Instrumenten und Prozessen kann die Transformation dieses Siedlungsbestandes in einer qualitätsvollen und nachhaltigen Weise umgesetzt werden.



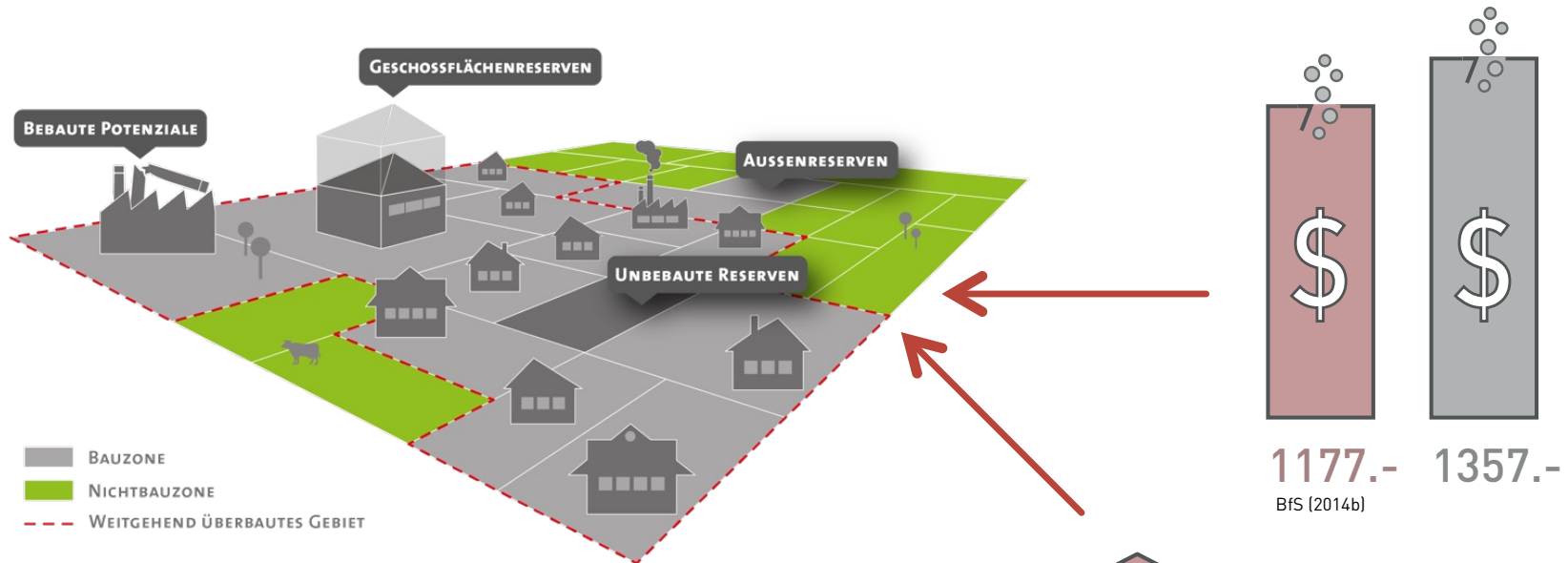
Eigene Darstellung, basiert auf BfS (2013), BfS (2014a), Liechti (2015) sowie eigene Recherchen

Potenzial für Innenentwicklung in der Schweiz

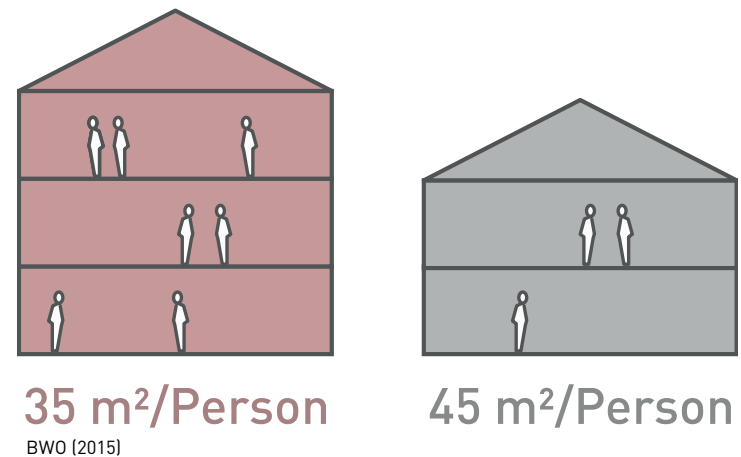


Möglichkeiten der
Innenentwicklung IRL (2015)

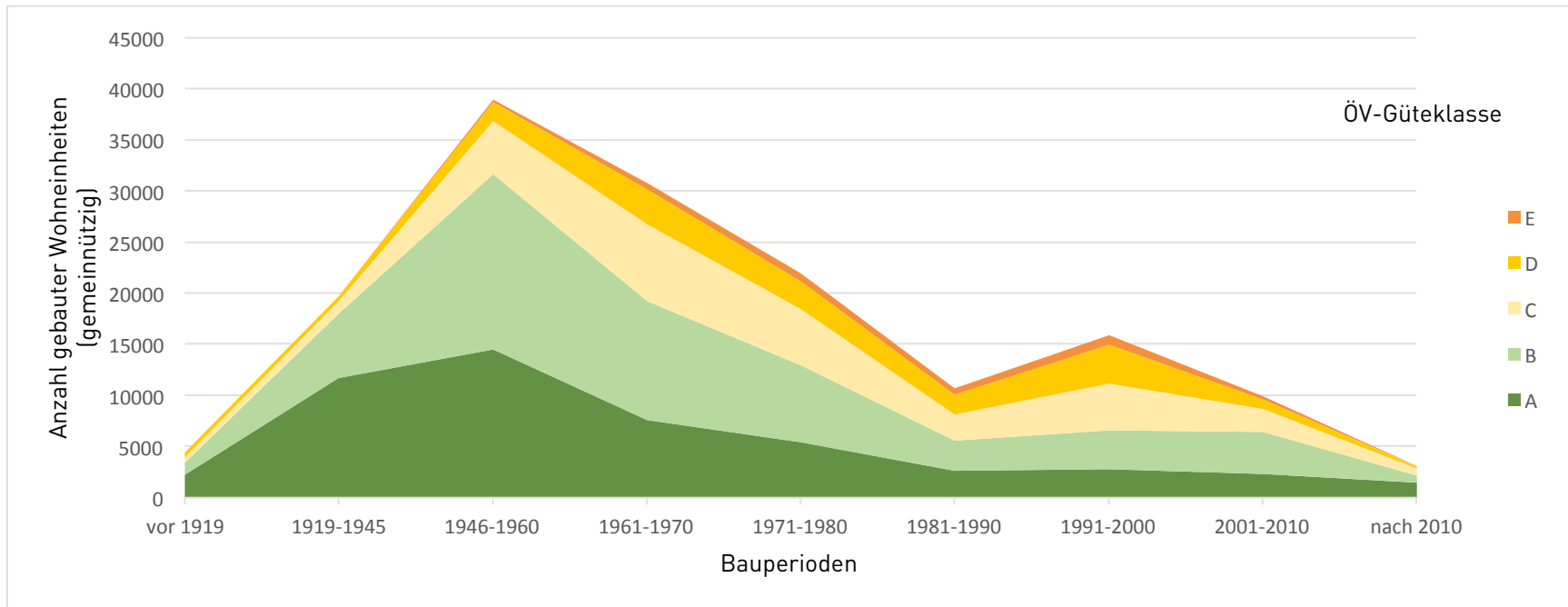
Potenzial für Innenentwicklung in der Schweiz



Möglichkeiten der Innenentwicklung IRL (2015)



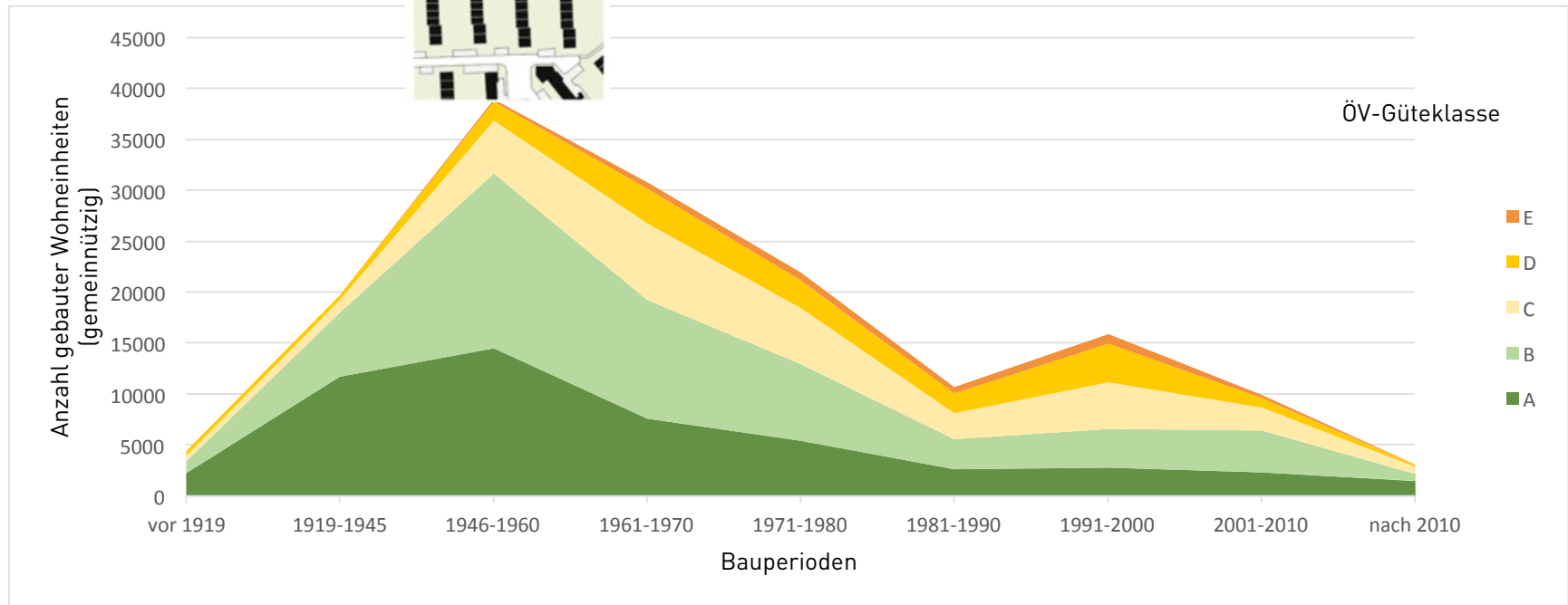
Gebäudealter, ÖV-Erschliessungsgüte, Typologien



Gemeinnütziger Wohnungsbestand hinsichtlich Wohnungserstellung pro Bauperiode und ÖV-Güteklasse

Eigene Darstellung, basierend auf Daten von BFS (2013)

Gebäudealter, ÖV-Erschliessungsgüte, Typologien



Gemeinnütziger Wohnungsbestand hinsichtlich Wohnungserstellung pro Bauperiode und ÖV-Güteklasse

Eigene Darstellung, basierend auf Daten von BFS (2013)

Gebäudealter, ÖV-Erschliessungsgüte, Typologien

- Räumliche **Clusterung** vieler gemeinnütziger Wohnsiedlungen → Genossenschaftsquartiere
- Zusammenhängende städtebauliche Entwürfe und **Etappierung** möglich



Zürich, Friesenberg



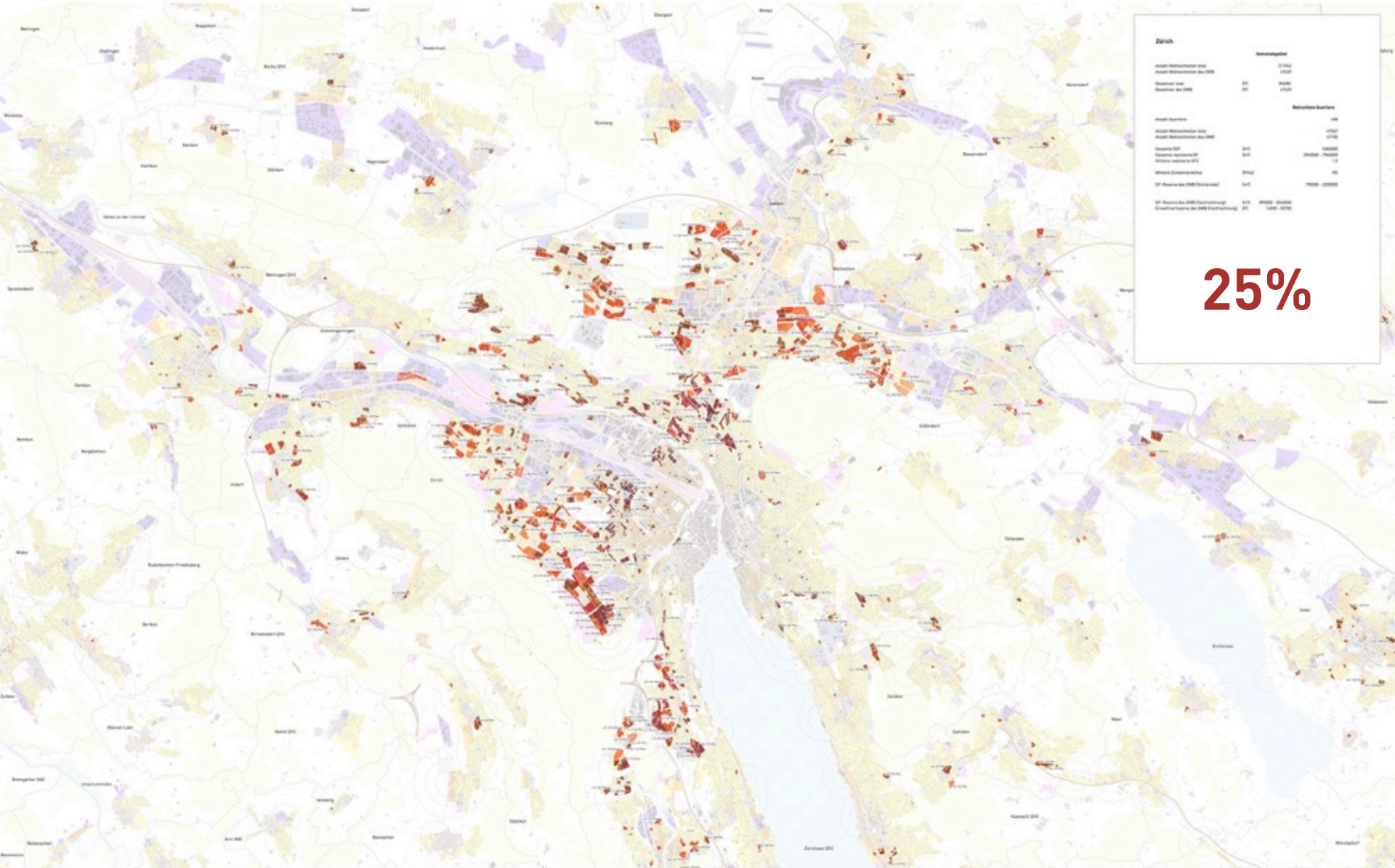
Biel, Geyisried-Fröhlisberg



Thun, Westquartier

Google Maps

Fallbeispiele: Zürich



Zürich

Anzahl Wohnungen		Städtebau	
2010	2017	2010	2017
30.100	33.200	100%	100%
10.000	11.000	33%	33%
20.100	22.200	67%	67%

Bestandteile Quartiere

Quartier	2010	2017
Aussen Quartiere	10.000	11.000
Innen Quartiere	20.100	22.200
GF Fläche des OBE (Quadratmeter)	2.000.000	2.500.000
GF Fläche des OBE (Quadratmeter)	2.000.000	2.500.000
Gründungsfläche des OBE (Quadratmeter)	1.000.000	1.500.000

25%

Legende

Farbe	Symbol	Text
Blau	[Symbol]	Wassergewässer
Grün	[Symbol]	Grünflächen
Rot	[Symbol]	Wohnbauzone
Orange	[Symbol]	Wohnbauzone
Gelb	[Symbol]	Wohnbauzone
Blau	[Symbol]	Wassergewässer
Grün	[Symbol]	Grünflächen
Rot	[Symbol]	Wohnbauzone
Orange	[Symbol]	Wohnbauzone
Gelb	[Symbol]	Wohnbauzone

Bebauungszone

Code	Code	Code	Code	Code	Code	Code	Code
B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8
B-9	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
B-17	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23	B-24
B-25	B-26	B-27	B-28	B-29	B-30	B-31	B-32
B-33	B-34	B-35	B-36	B-37	B-38	B-39	B-40
B-41	B-42	B-43	B-44	B-45	B-46	B-47	B-48
B-49	B-50	B-51	B-52	B-53	B-54	B-55	B-56
B-57	B-58	B-59	B-60	B-61	B-62	B-63	B-64
B-65	B-66	B-67	B-68	B-69	B-70	B-71	B-72
B-73	B-74	B-75	B-76	B-77	B-78	B-79	B-80
B-81	B-82	B-83	B-84	B-85	B-86	B-87	B-88
B-89	B-90	B-91	B-92	B-93	B-94	B-95	B-96
B-97	B-98	B-99	B-100	B-101	B-102	B-103	B-104
B-105	B-106	B-107	B-108	B-109	B-110	B-111	B-112
B-113	B-114	B-115	B-116	B-117	B-118	B-119	B-120
B-121	B-122	B-123	B-124	B-125	B-126	B-127	B-128
B-129	B-130	B-131	B-132	B-133	B-134	B-135	B-136
B-137	B-138	B-139	B-140	B-141	B-142	B-143	B-144
B-145	B-146	B-147	B-148	B-149	B-150	B-151	B-152
B-153	B-154	B-155	B-156	B-157	B-158	B-159	B-160

Bebauungszone 1-10

Code	Code	Code	Code	Code	Code	Code	Code
B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8
B-9	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
B-17	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23	B-24
B-25	B-26	B-27	B-28	B-29	B-30	B-31	B-32
B-33	B-34	B-35	B-36	B-37	B-38	B-39	B-40
B-41	B-42	B-43	B-44	B-45	B-46	B-47	B-48
B-49	B-50	B-51	B-52	B-53	B-54	B-55	B-56
B-57	B-58	B-59	B-60	B-61	B-62	B-63	B-64
B-65	B-66	B-67	B-68	B-69	B-70	B-71	B-72
B-73	B-74	B-75	B-76	B-77	B-78	B-79	B-80
B-81	B-82	B-83	B-84	B-85	B-86	B-87	B-88
B-89	B-90	B-91	B-92	B-93	B-94	B-95	B-96
B-97	B-98	B-99	B-100	B-101	B-102	B-103	B-104
B-105	B-106	B-107	B-108	B-109	B-110	B-111	B-112
B-113	B-114	B-115	B-116	B-117	B-118	B-119	B-120
B-121	B-122	B-123	B-124	B-125	B-126	B-127	B-128
B-129	B-130	B-131	B-132	B-133	B-134	B-135	B-136
B-137	B-138	B-139	B-140	B-141	B-142	B-143	B-144
B-145	B-146	B-147	B-148	B-149	B-150	B-151	B-152
B-153	B-154	B-155	B-156	B-157	B-158	B-159	B-160

Gemeindefür Wohngebiet als
Chance zur Wohnentwicklung?
Geschichtliche Wohngebiet
Zürich

Wohnen 1 (0-100)
Wohnen 2 (10-20)
Wohnen 3 (20-30)
Wohnen 4 (30-40)
Wohnen 5 (40-50)
Wohnen 6 (50-60)
Wohnen 7 (60-70)
Wohnen 8 (70-80)
Wohnen 9 (80-90)
Wohnen 10 (90-100)

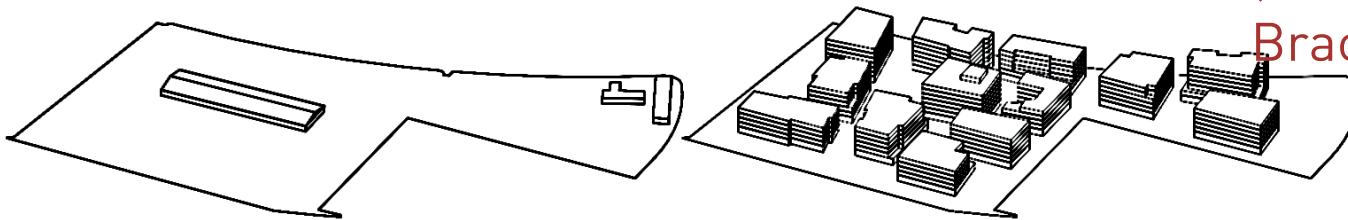
Quelle: Roman Streit, Michael Ritzler
Stand: 2017

Erstellt: 21.06.2018

Zürich: Innenentwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus

Neubau auf Brache

Verdichtungsfaktor:
Hoch, abnehmend
(Kaum mehr
Brachflächen)



vor Innenentwicklungsmassnahme



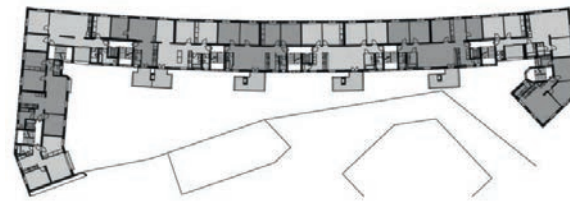
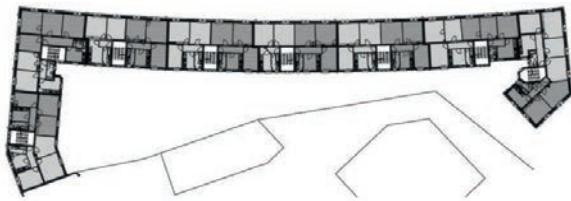
nach Innenentwicklungsmassnahme

Eigene Darstellung, basiert auf Amt für Städtebau
Zürich (2015) und eigenen Recherchen

Zürich: Innenentwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus

Grundrissumbau, Aufstockung Ergänzung

Quant. Relevanz:
mittel, konstant



vor Innenentwicklungsmassnahme



nach Innenentwicklungsmassnahme

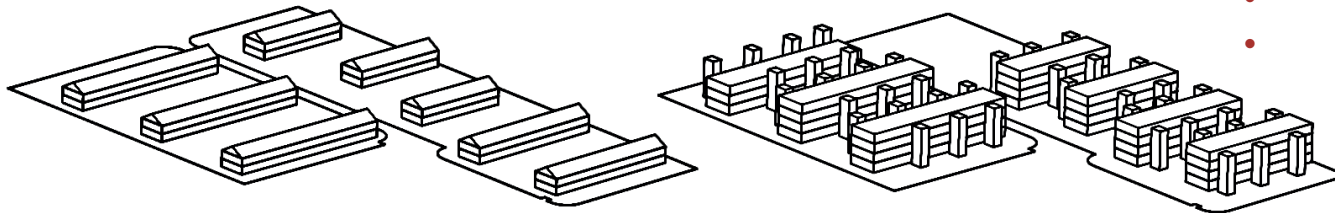
Eigene Darstellung, basiert auf Liechti (2006)

Zürich: Innenentwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus

Abriss und Ersatzneubau

Quant. Relevanz:
Hoch, konstant

- Volumen ca. **+150%**
- Wohnfläche ca. **+100%**
- Bevölkerung ca. **+75%**



vor Innenentwicklungsmassnahme



nach Innenentwicklungsmassnahme

Eigene Darstellung, basiert auf Amt für Städtebau
Zürich (2015) und eigenen Recherchen

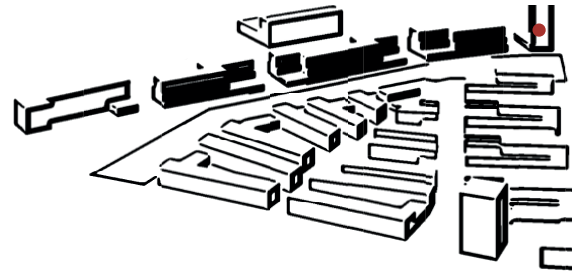
Zürich: Innenentwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus

Innenentw. auf Quartiersebene

Quant. Relevanz:

Mittel, steigend

• Kombination aus
erwähnten
Einzelmassnahmen



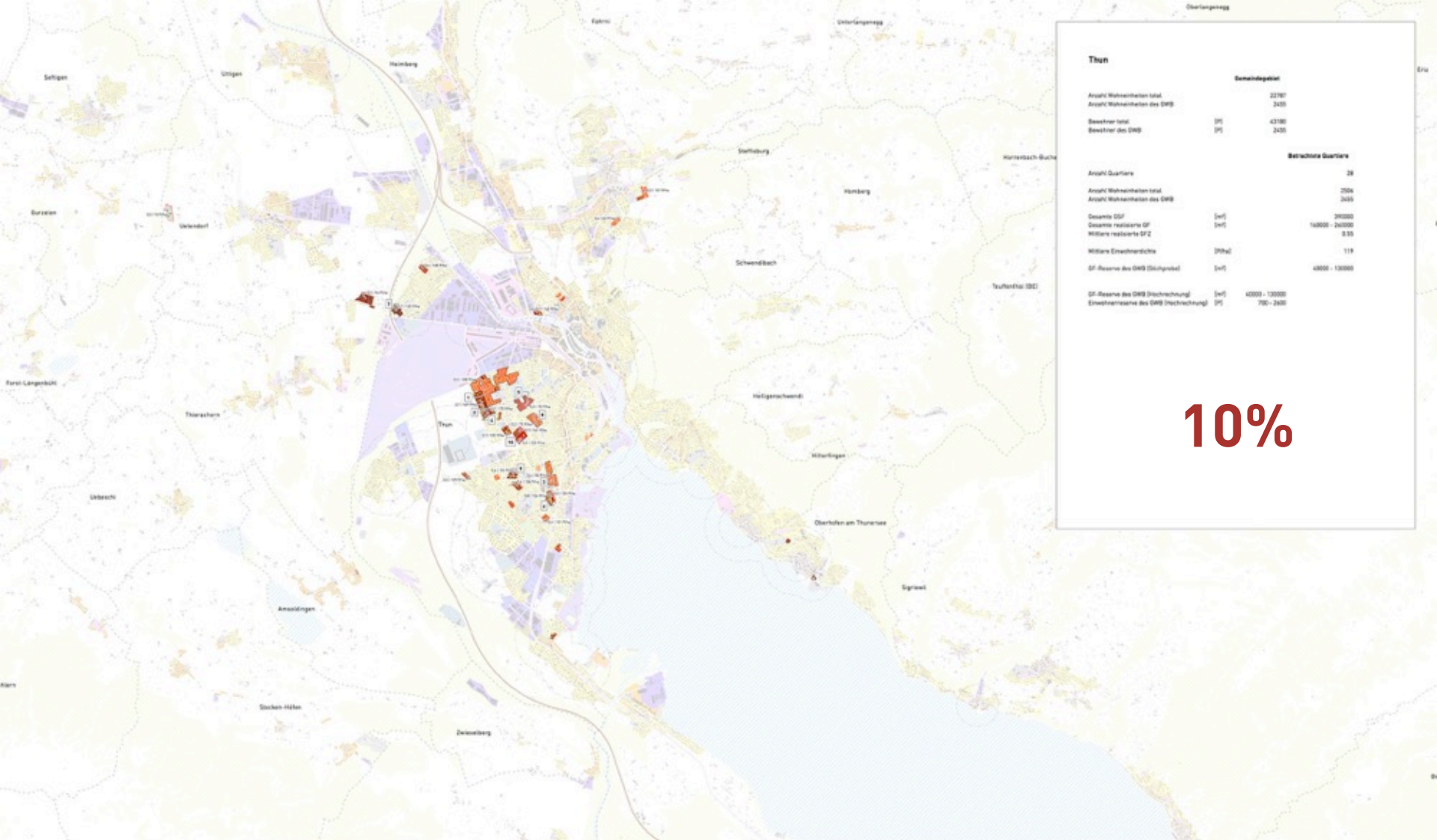
vor Innenentwicklungsmassnahme



nach Innenentwicklungsmassnahme

Eigene Darstellung, basiert auf Amt für Städtebau
Zürich (2015) und eigenen Recherchen

Fallbeispiele: Thun



Thun		Bemerkung	
Anzahl Wohnheiten total		22767	
Anzahl Wohnheiten des GWS		2425	
Besitzer total	[P]	43780	
Besitzer des GWS	[P]	2425	
		Betrachte Quartiere	
Anzahl Quartiere		26	
Anzahl Wohnheiten total		2524	
Anzahl Wohnheiten des GWS		2425	
Gesamte GF	[v]	20020	
Gesamte realisierte GF	[v]	16800 - 20000	
Mittlere realisierte GFZ		0,85	
Mittlere Einwohnerdichte	[P/q]	119	
GF-Reserve des GWS (Dichtepot.)	[v]	4800 - 13000	
GF-Reserve des GWS (Inwachstum)	[v]	4000 - 13000	
Einwohnerreserve des GWS (Inwachstum)	[P]	700 - 2400	

10%

Legende

<ul style="list-style-type: none"> Bestand nach Ausbaugrad <math>\ge 50\%</math> <math>30-50\%</math> <math>40-50\%</math> <math>60-80\%</math> <math>\ge 90\%</math> Keine Angabe 	<ul style="list-style-type: none"> Städte nach Bemerkungstyp und Besizer Gemeinnützig vor 1960 Gemeinnützig, seitlich 1960 und 1980 Gemeinnützig, nach 1980 Nutzungsänderung seit 1960 Nutzungsänderung seit 1980 	<ul style="list-style-type: none"> Verfahrensmassnahmen Tabelle mit Massnahmen Urbauzone Besondere 	<ul style="list-style-type: none"> Wohner Kategorie 1, Kategorie (Spez. ARE) Kategorie 2, 4, Kategorie (Spez. ARE) DH-Bauzone A DH-Bauzone B DH-Bauzone C Mitteln Ausbauzone und -zonen 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnbauzonen Elektronenzone Multizentren Multizentren Multizentren Zonen für öffentliche Funktionen Waters Bauzone 	<ul style="list-style-type: none"> Kontingenz Quadrat Quadrat Bezugsgebiet Landgebiet
---	---	---	---	--	--

Bestimmung für Bauform (GWS) 60-70%
Bestimmung für Bauform (GWS) 60-70%

Fokusquartiere 1 - 10

N.	Bemerkung	Fläche	Bestand	Bevölkerung	Einwohnerdichte	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Wohnung
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Gemeinnütziger Wohnungsbau als Chance zur Innenentwicklung?

Übersichtskarte Ausbaugrad Thun

Wasserstand: 1.20.2023
Datum: 09.02.2017
Autoren: Roman Streit, Michael Reisinger
Format: A1 (Bauformal)

Grundlagen: anst. des, Kantons IV-Daten, GWS

Thun: Testplanung Freistatt



Stadt Thun (2016)

Thun: Testplanung Freistatt



- 40er-Jahre Siedlung
- Sanierungsbedürftig
- Geringe Dichte (AZ 0.3)
- Identitätsbildend

Thun: Ablauf Testplanung Freistatt

seit 2009
→

Studie Bausubstanz,
BZO-Revision (sistiert)
Verhandl. Stadt und WBG

Zonenplananpassung,
Architekturwettbewerb
Realisierung ab 2020

Oktober 2015:
Inputveranstaltung
mit Anspruchs- und
Interessengruppen

April 2016:
Startveranstaltung
Testplanung und
Begehung Gebiet

Mai 2016:
Zwischenwerkstatt Teams
mit anschl. Diskussion &
Projektsitzung

September 2016:
Schlusswerkstatt Teams
mit anschl. Diskussion &
Projektsitzung

Dezember 2016:
Synthese und Empfehlungen

Echoraum I

Echoraum II

Teambeiträge

AZ: 1.0-1.2



Team
VBA/VBK



Team
Salewski & Kretz



Team
yellow Z



Stadt Thun (2016)

Thun: Echoräume



Thun: Erkenntnisse

- Breit abgestützter Prozess
- Hohe Anforderung an **Kommunik.**, insbes. mit Bevölkerung → **Echoräume** (Diskussion am Entwurf)
- Wirkung **über Aufgabe hinaus**: Umgang mit Bestand? Öff. Park? Massnahmen im Verkehr?
- Stärkerer Einbezug **Denkmalpflege** in Prozess?
- Grosser **Aufwand**: Perimeter vergrössern?



Salewski & Kretz



VBA / VBK

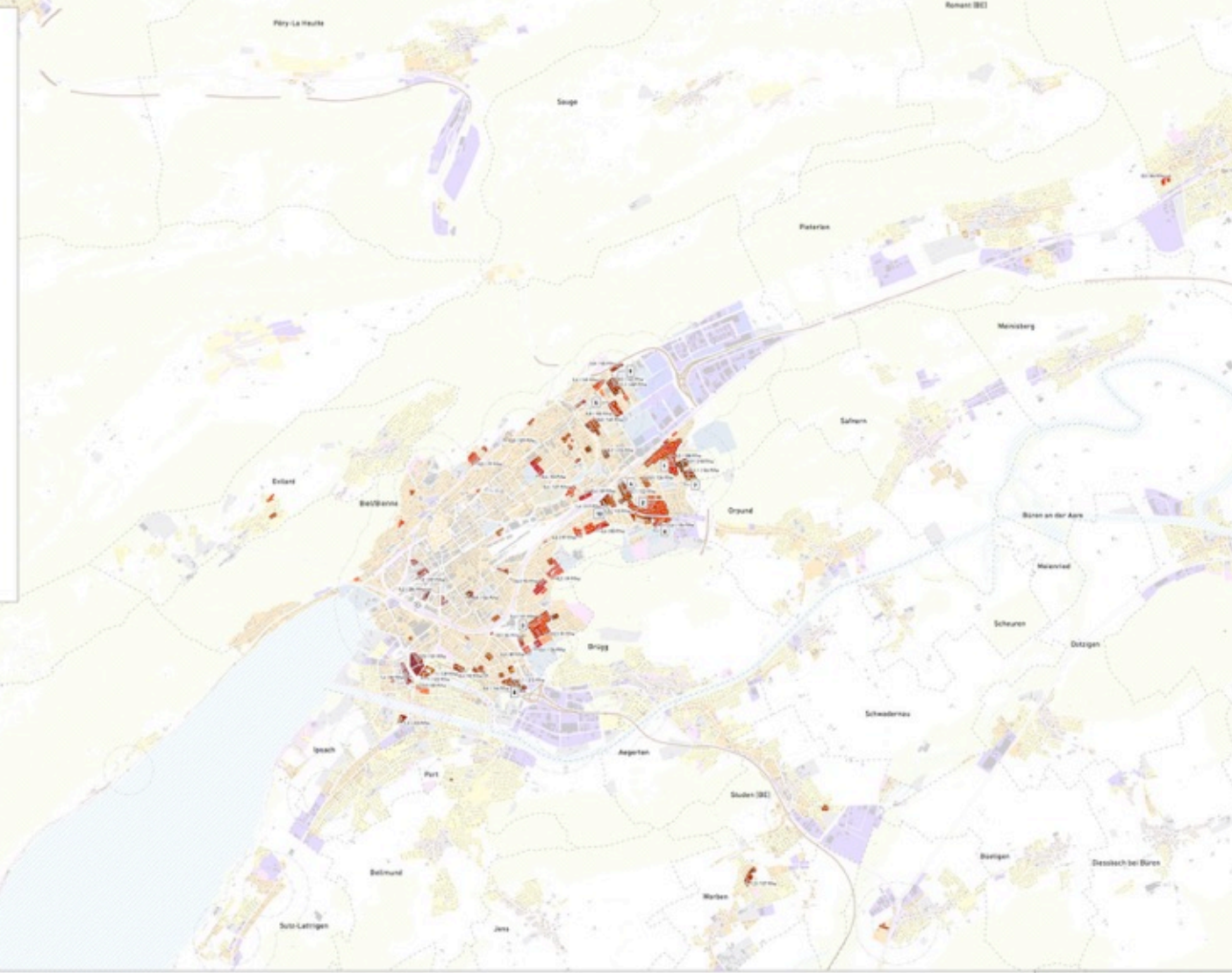
Biel: Ausgangslage

Biel/Bienne

Gemeindegebiet	
Anzahl Wohnheiten total	21729
Anzahl Wohnheiten des DMB	6417
Bewohner total	52353
Bewohner des DMB	4417

Betrachtete Quartiere	
Anzahl Quartiere	91
Anzahl Wohnheiten total	5224
Anzahl Wohnheiten des DMB	4417
Gesamte GFZ	30450
Gesamte realisierte GF	26350 - 17050
Mittlere realisierte GFZ	0.77
Mittlere Einwohnerdichte	138
GF-Reserve des DMB (Stichwahl)	30500 - 140500
GF-Reserve des DMB (Nachrechnung)	30000 - 170000
Einwohnerreserve des DMB (Nachrechnung)	400 - 3400

15%



Legende

Quartiere nach Ausbaugrad	Städte nach Bemesslungsdichte und Baujahr	Verfärbung Kerngebiete	Wohner	Kerngebiete	Kerngebiete
<math>< 30\%</math>	Entwicklungszone 1940	Urbanisierter Kern	Kategorie 1: Kategorie (gen. ARE)	Urbanisierter Kern	Urbanisierter Kern
$30-40\%$	Entwicklungszone zwischen 1940 und 1980	Urbanisierter Kern	Kategorie 2: 4. Kategorie (gen. ARE)	Urbanisierter Kern	Urbanisierter Kern
$40-50\%$	Entwicklungszone nach 1980	Urbanisierter Kern	D1-Bauweise A	Urbanisierter Kern	Urbanisierter Kern
$50-60\%$	Nachentwicklung oder ohne Nachentwicklung	Urbanisierter Kern	D1-Bauweise B	Urbanisierter Kern	Urbanisierter Kern
> 60%		Urbanisierter Kern	D1-Bauweise C	Urbanisierter Kern	Urbanisierter Kern
Keine Angabe		Urbanisierter Kern	Schönen	Urbanisierter Kern	Urbanisierter Kern

Beschreibung GF: Baujahr 0/BAU 00-100%
Beschreibung GF: 2/2 (Einkaufspreis/Personen/Neubau)

Fokusquartiere 1 - 10

Nr.	Bemesslungsdichte	Fläche	Bewohner	Bebauungsfläche	Einwohnerdichte	Mittlung	Gefälle		Ausbaugrad	Entwicklungsphase
							GF	GFZ		
1	30	0,1	196	196	0,1	196	0,1	0,1	100%	100% abgeschlossen
2	30	0,1	196	196	0,1	196	0,1	0,1	100%	100% abgeschlossen
3	30	0,1	196	196	0,1	196	0,1	0,1	100%	100% abgeschlossen
4	30	0,1	196	196	0,1	196	0,1	0,1	100%	100% abgeschlossen
5	30	0,1	196	196	0,1	196	0,1	0,1	100%	100% abgeschlossen
6	30	0,1	196	196	0,1	196	0,1	0,1	100%	100% abgeschlossen
7	30	0,1	196	196	0,1	196	0,1	0,1	100%	100% abgeschlossen
8	30	0,1	196	196	0,1	196	0,1	0,1	100%	100% abgeschlossen
9	30	0,1	196	196	0,1	196	0,1	0,1	100%	100% abgeschlossen
10	30	0,1	196	196	0,1	196	0,1	0,1	100%	100% abgeschlossen

Gemeinnütziger Wohnungsbau als Chance zur Innenentwicklung?

Übersichtskarte Ausbaugrad (Biel)

Kartenjahr: 1.2010
 Datum: 09.02.2017
 Autoren: Roman Streit, Michael Reisinger
 Format: A1 (Bauverwaltung)

Grundlagen: amstutz, Kantonsrat BV-Daten, DMB

Biel: Ausgangslage



Modellvorhaben
 “Nachhaltige Raumentwicklung”:

Entwicklungspotenziale Bieler
 Genossenschaftssiedlungen

Stadt Biel (2017)



Biel: Ausgangslage



Modellvorhaben

“Nachhaltige Raumentwicklung”:

Entwicklungspotenziale Bieler
Genossenschaftssiedlungen

**“Wesentliches
Erneuerungs- und
Verdichtungspotenzial”**

Stadt Biel (2017)

Biel: Ausgangslage



Modellvorhaben

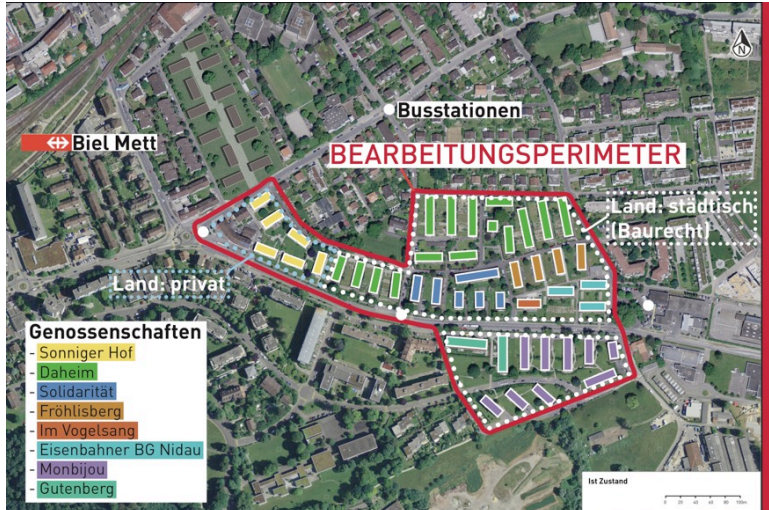
“Nachhaltige Raumentwicklung”:

Entwicklungspotenziale Bieler
Genossenschaftssiedlungen

**“Wesentliches
Erneuerungs- und
Verdichtungspotenzial”**

Stadt Biel (2017)

Geyisried-Fröhlisberg: Ausgangslage



QUARTIER GEYSISRIED-FRÖHLISBERG: ZUSTAND AKTUELL

Geschossflächenziffer:	ca. 0.5
Anzahl Personen:	ca. 800 (in ca. 500 Wohnungen)
Geschossfläche:	ca. 35'000 m ² (fast nur Wohnnutzung)
Mischnutzung:	Kaum Mischnutzungsflächen (MF)
Arealfläche (Perimeter):	ca. 9 ha (Wohnbauparzellen ca. 7 ha)

BESONDERHEITEN:

- Genossenschaftliche Wohnnutzung mit Gartenstadtcharakter
- Bauperiode: 1940er und 1950er Jahre
- Zusammenhängende städtebauliche Struktur
- Hauptsächlich 2- bis 3-geschossige Zeilenbauten
- Bauzone 2 (nördlich Orpundstrasse), Bauzone 2 und 3 (südlich)
- Häuser: nicht denkmalgeschützt; Siedlung: ISOS-Erhaltungsziel A
- Grünräume teilweise als Nutzgärten gebraucht
- Teilweise wenig nutzbare Aussenräume („Zwischengrün“)
- Teilweise lärmbelastet durch die Orpundstrasse
- Oberirdische Parkierung, mehrheitlich entlang Quartierstrassen
- Gute ÖV-Anbindung (Bahn: Biel Mett, Bus: 1, 2, 4, 72, M10, M34)
- Mehrheitlich sehr günstige Mietpreise
- z.T. starke soziale Verbundenheit mit dem Siedlungsbestand
- z.T. geringer Nutzungsgrad, wenig differenziertes Wohnungsangebot
- Geringes Dienstleistungsangebot (Krippen, Quartiertreff, Läden etc.)
- Mehrheitlich städtisches Land, im Baurecht vergeben
- Mittelfristig Entwicklungspotenzial (neue Baurechte v.a. ab ca. 2040)



















Geyisried-Fröhlisberg: Szenarien



IST



REIHE
DICHT



REIHE
OFFEN



BLOCK-
RAND

Basiskarte: Google Maps

Geyisried-Fröhlisberg: Ist-Zustand



Geyisried-Fröhlisberg: Szenarien



Basiskarte: Google Maps

SCENARIO 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)

Geyisried-Fröhlisberg: Szenarien



Basiskarte: Google Maps

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)

Geyisried-Fröhlisberg: Szenarien



Basiskarte: Google Maps

SZENARIO BLOCKRAND

Geschossflächenziffer:

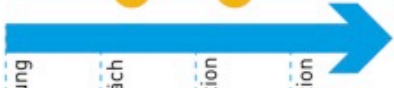
ca. 1,6 (+ 205%) (inkl. ca. 15'800 m² MF)

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)

Geyisried-Fröhlisberg: Planungsprozess

VERFAHREN	INFORMELL	FORMELL	INFORMELL/FORMELL	UMSETZUNG	
	Vorbereitungen, Publikumsanlass	Testplanung mit Echoräumen	Überführung in formelle Instrumente	Archit.-Wettbewerb(e), Baueingabe	Bau
PARTIZIPATIVE ELEMENTE	PUBLIKUMS-WORKSHOP	ECHORAUM I UND II	MITWIRKUNG & EVTL. ABSTIMM.	ABSTIMMUNGEN WBG (GV)	
ABLAUF	<ul style="list-style-type: none"> - Abklärungen WBG (z.B. Baurecht) - Vorbereitung Aufgabenstellung - Bewerbungsverfahren - Planungsteams - Einzubeziehende öffentl. Interessensgruppen festlegen 	 <ul style="list-style-type: none"> - Startveranstaltung - Werkstattgespräch - Zwischenpräsentation - Schlusspräsentation 	<ul style="list-style-type: none"> - BZO Teilrevision - Gestaltungsplanverfahren - Öffentliche Auflage - Mitwirkung Bevölkerung - Beschluss Gemeinderat - Festsetzung Gemeindeparl. - Allenfalls Rechtsmittelverfahren und Abstimmung 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitung Wettbewerbsprogramm (1-/2-stufig) - Wettbewerbsdurchführung - Abstimmung über Projekte in Genossenschaften - Baueingabe und -genehmigungsverfahren 	
AKTEURE	<ul style="list-style-type: none"> - Verantwortl. Ämter der Stadt Biel - Beteiligte WBG im Perimeter - Bevölkerung - Wichtige Interessengruppen 	<ul style="list-style-type: none"> - (3-4) Planungsteams mit Städtebau, Freiraum, Mobilit., Soziales, Ökonomie - FachexpertInnen der versch. Bereiche 	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsamt Biel - Stadtbevölkerung (Abstimmung) - Kanton BE (Genehmigung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsamt Biel - Genossenschaftsmitglieder (Abstimmung) - Architekturbüros 	<ul style="list-style-type: none"> - WBG - Architekturbüros
ERGEBNISSE	<ul style="list-style-type: none"> - Wünsche und Ziele d. Bevölk. - Aufgabenstellung Testplanung - Auswahl Planungsteams - Einladung Interessengruppen 	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Dichte, Typologie - Zusammensetzung Bauträgerschaften - Nutzungskonzept, Etappierung - Mobilitäts- und Freiraumkonzept 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilrevidierte BZO und Gestaltungsplan in Kraft 	<ul style="list-style-type: none"> - Architekturprojekt(e) - Einverständnis WBG - Baugenehmigung 	<ul style="list-style-type: none"> - Etappierter Abschluss und Bezug d. Siedl.
ZEITDAUER	1.5 bis 2 Jahre		2 bis 3 Jahre	1.5 bis 2 Jahre	nach 5 bis 7 Jahren möglich

Erkenntnisse

- **Chancen:** Höhere Dichte, vielfältigeres Wohnungsangebot, stärkere Abschirmung gegen (Strassen-) Lärm, mehr Mischnutzung, neue Mobilitätskonzepte, besser nutzbare Freiräume
 - Zentral: Zusammenarbeit der **Genossenschaften** untereinander sowie mit der **Stadt Biel** für zusammenhängende Weiterentwicklung des Quartiers (Städtebau, Nutzungen, Mobilität etc.)
 - **Entwurfsorientierter Planungsprozess** geeignet für Weiterentwicklung
 - Wichtig: Einbezug **Bevölkerung** in einer frühen Projektphase und **Denkmalpflege / Heimatschutz (ISOS)**
- Zukunftsweisendes **Modellprojekt** für Innenentwicklung im Bestand auf Quartiersebene möglich

Offene Fragen und Diskussion

- Entwicklungsabsichten Genossenschaften, Etappierung, Modularität?
- Finanzierungssituation für Planungsprozesse und Bauprojekte?
- Wohnungsmarkt in Zukunft (Leerwohnungen etc.)?
- Umgang mit Bestand: Erhaltung, Ergänzung, Aufstockung, Ersatzneubau?
- Erhalt/Schaffung preisgünstiger Angebote: Erhalt von bestehenden Gebäuden, Subventionierung eines Teils der Wohnungen?
- Bedarf Infrastruktur (z.B. Schule, Kindergarten, Verkehr)?
- Geeignete Organisationsstrukturen für Zusammenarbeit der Genossenschaften? Evtl. Einbezug neuer Genossenschaften?



Quellen

- Amt für Städtebau Zürich (2015): Dichter – Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich. 3. Auflage. https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau_u_planung/Themenhefte/publikation_dichter.html
- BfS (2013): Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister, Bundesamt für Statistik. <https://www.housing-stat.ch/>
- BfS (2014a): Gebäude- und Wohnungsstatistik. Ergänzt mit Angaben zur Gemeinnützigkeit durch das BWO.
- BfS (2014b): Mietpreisstatistik aus Strukturerhebung 2014. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/mietpreis.html>.
- BWO (2015): Zahlen zum gemeinnützigem Wohnungsbau 2015, <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/zahlen-und-fakten/zahlen-zum-gemeinnuetzigen-wohnungsbau/zahlen-zum-gemeinnuetzigen-wohnungsbau-2015.html>.
- IRL (2015): Darstellung zu Kategorien der Siedlungsentwicklung nach innen. <https://www.ethz.ch/de/news-und-veranstaltungen/eth-news/news/2013/10/raumplanung-innenentwicklung-vor-aussenentwicklung.html>.
- Liechti, Richard (2006): Der gemeinnützige Wohnungsbau in Biel. Die Genossenschaftsstadt, in: Wohnen, 7-8/2006.
- Liechti, Richard (2015): Bürgerinnen und Bürger fordern mehr gemeinnützige Wohnungen, in: Wohnen, 7-8/2015.
- Stadt Biel (2017): Entwicklungspotenziale Bieler Genossenschaftssiedlungen. Bieler Modellvorhaben. Abschlussbericht.
- Stadt Thun (2016): Testplanung Freistatt, Synthesebericht.