

# Baugenossenschaft GURZELENplus

[www.gurzelenplus.ch](http://www.gurzelenplus.ch)



# FLEUR DE LA CHAMPAGNE (PERIMETER BLUMENSTRASSE SÜD)



## Vorgeschichte

### Wie ist die GURZELENplus zum Bauland gekommen?

- Vor ca. 15 Jahren schliessen sich mit Unterstützung des Regionalverbandes Bern-Solothurn 30 Bieler Wohnbaugenossenschaften in der IG Biel Seeland zusammen und vernetzen sich.
- Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist in Biel von 20 % auf 14 % gesunken.

## Studien

Zwei Studien werden 2012 und 2014 in Auftrag gegeben, die den Behörden abgegeben werden.

1. Leistungen und Rahmenbedingungen der Genossenschaften
2. Wer wohnt in Genossenschaftswohnungen und wieviel Wohnraum wird pro Person in Anspruch genommen?

## Charta und Initiativen

2014 **Charta** mit der Stadt Biel wird unterzeichnet.

2014 Für **zwei Initiativen** werden Unterschriften gesammelt:

1. Gemeinde-Initiative für bezahlbare Wohnungen
2. Gemeinde-Initiative für bezahlbare Wohnungen auf dem Gurzelen-Terrain

## Die Initiativen kommen nicht zur Abstimmung:

- Der Gemeinderat arbeitet ein **Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus** aus, der Stadtrat genehmigt das Reglement.
- Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in Biel soll **bis ins Jahr 2035 auf 20 % gesteigert werden:**
- mit Wohnverdichtungsmöglichkeiten und Neubauten

# Baurechtliche Grundordnung auf der Gurzelen

Landbesitzer ist die Stadt Biel

**2020 Volksabstimmung** über die baurechtliche Grundordnung mit der Zustimmung, dass auf der Gurzelen gemeinnützige Wohnbauträger bauen können.

**70 % Ja-Stimmen**

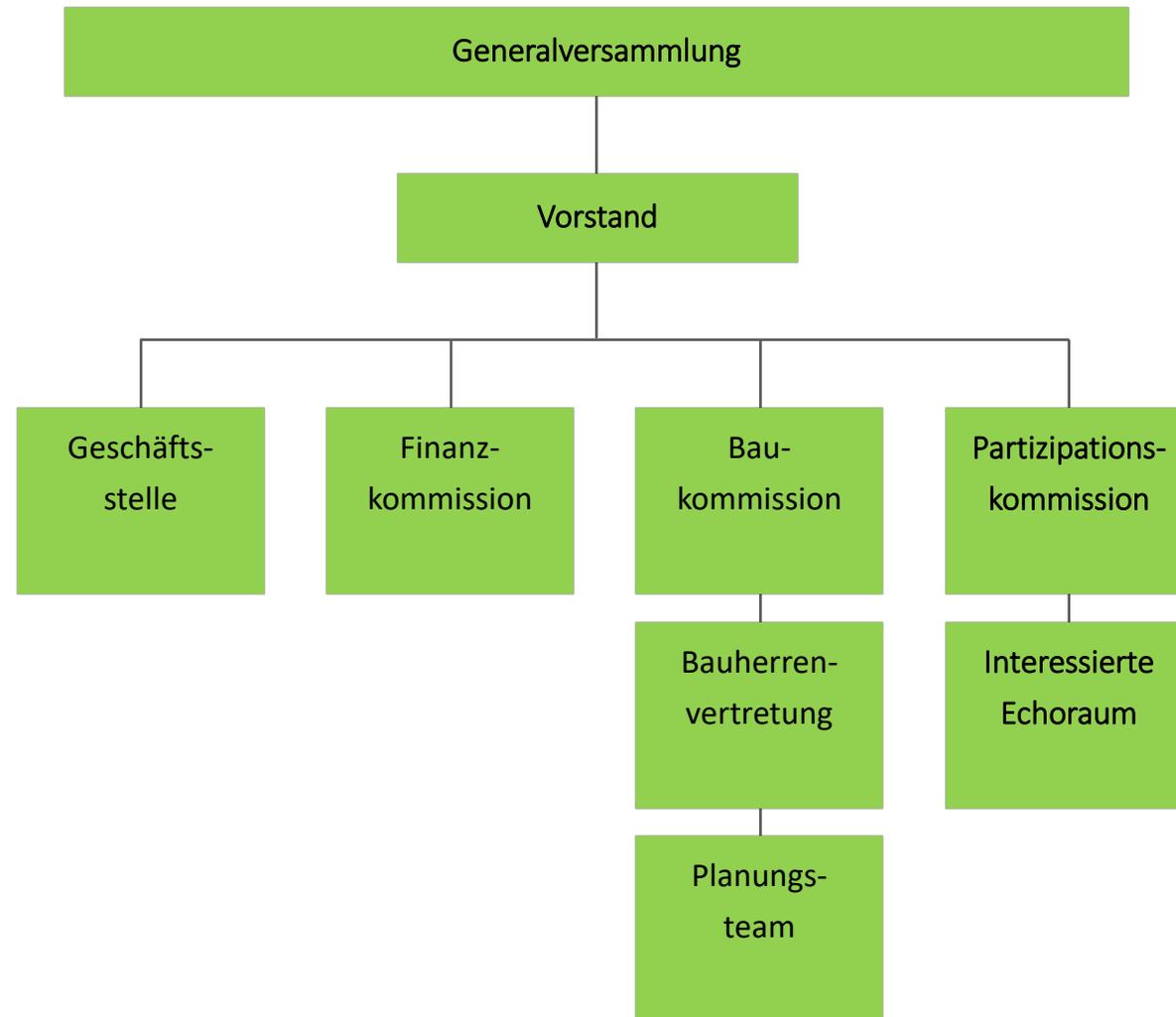
## **Bieler Wohnbaugenossenschaften bereiten sich vor**

- Eine Gruppe von Bieler Wohnbaugenossenschaften bereitet in Workshops vor, was gebaut werden könnte.
- Die erste Etappe soll auf dem Parkplatz neben dem Fussballstadion-Terrain ausgeschrieben werden.

## **2020 Gründung der neuen BG GURZELENplus**

- Die Gründungsmitglieder sind gleichzeitig Trägermitglieder.
- Drei Bieler Wohnbaugenossenschaften (WBG Daheim, BG Sunneschyn, BG Wyttenbach)
- Stiftung für Betagtenwohnungen, Biel
- Casanostra, für begleitetes Wohnen, Biel
- Logis Suisse AG

# Organigramm



## **Konzeptausschreibung der Stadt Biel für gemeinnützige Wohnbauträger, Teilbereich Blumenstrasse Süd / Wahl eines gemeinnützigen Wohnbauträgers**

- Die GURZELENplus reicht ihr Konzept ein und gewinnt das Auswahlverfahren.
- Die Stadtplanung führt zusammen mit der GURZELENplus einen Architektur-Wettbewerb durch.
- 15 Teams werden ausgewählt und das Team Luna Productions aus Deitingen gewinnt den Architektur-Wettbewerb.

## Zwei Bauträger

- Baugenossenschaft GURZELENplus
- Stiftung Zentrum SIV: Schaffung von Arbeitsstrukturen für erwachsene behinderte Menschen

## **Wer wird in der «Fleur de la Champagne» wohnen und arbeiten?**

- mehrere Generationen
- soziale Durchmischung
- Gewerbe- und Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss
- Wohnflächenverbrauch 30 – 35 m<sup>2</sup> pro Person

## Das Interesse ist gross

- Cluster- und Grosswohnungen: zukünftige Bewohner:Innengruppen sind bekannt.
- ca. 400 Interessent:Innen für Atelier-, Klein- und Familienwohnungen
- Mit interessierten Bewohner:Innen und Gewerbebetrieben sind drei Workshops durchgeführt worden.

## Finanzierung des Bauprojektes

- Die Träger- und Gründungsmitglieder zeichnen Genossenschaftsanteile und gewähren Darlehen.
- Gesuche an den Fonds de Roulement: Zusage
- Stiftung Solidaritätsfonds und Solinvest: Zusage
- Förderantrag beim BWO für ein Referenzprojekt / Zirkuläres Bauen im genossenschaftlichen Wohnungsbau: in Bearbeitung
- nach Bauende Gesuch stellen bei der Emissionszentrale EGW
- Hypotheken

# Herausforderungen

- Baukostenteuerung
- Zinsentwicklung

## Wir danken

- dem Regionalverband BE-SO, dem Kompetenzzentrum und der IG Biel-Seeland
- der Logis Suisse AG
- Marianne Dutli, die die Baukommission leitet, der Bauherrenvertretung und dem Planungsteam
- Thiesen & Wolf, die die Workshops durchgeführt haben und den Architektur-Wettbewerb mit der Stadt Biel organisiert haben.
- **Und allen, die während den vielen Jahren mitgearbeitet haben, damit in Biel ein Leuchtturm-Projekt entstehen kann und die Voraussetzungen geschaffen wurden, damit gemeinnützige Wohnbauträger weiter bauen können!**

Wohn- und Gewerbebau, Biel

# Fleur de la Champagne

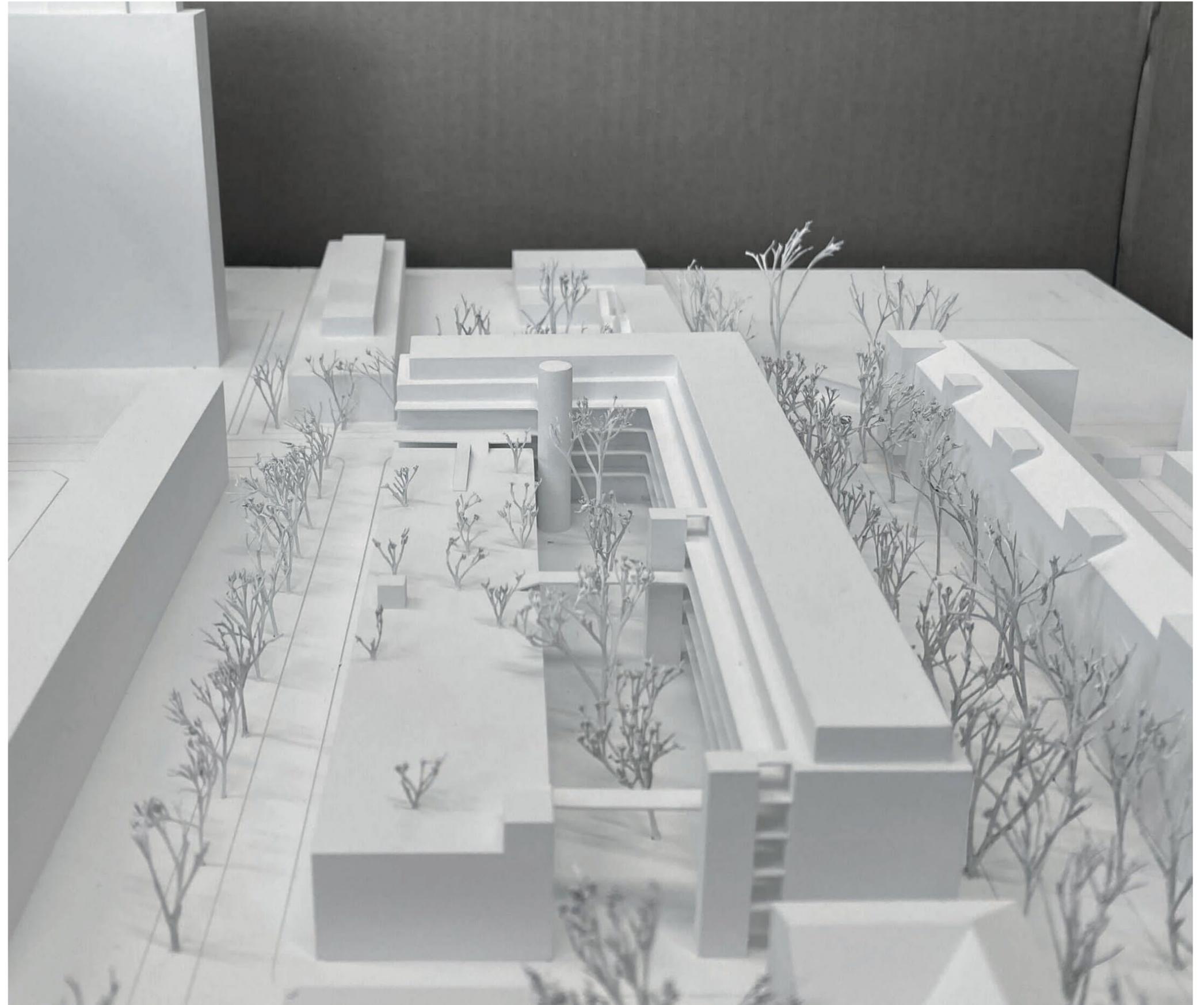
Klimaneutral bauen

# Zum Projekt, Eckdaten

Geschossfläche Wohnen 14'250m<sup>2</sup>  
Gewerbe Anzahl 8'190m<sup>2</sup>  
Wohnungen 6'060m<sup>2</sup>  
72Stk.

Wohnungsmix  
Kleinwohnungen 1/3 der Fläche  
Familienwohnen/WGs 1/3 der Fläche  
Alternative Wohnformen 1/3 der Fläche

Wohnraum für ca. 230 Personen  
ca. 30-35m<sup>2</sup>/Person



## Ziele & Massnahmen

### Klima & Verantwortung

Suffizienz & Effizienz Minimierung der  
Grauenergie Stadtklima Betrieb &  
Mobilität

### Solidarität & Mitbestimmung

Teilen statt Besitzen  
Partizipation  
Durchmischung

### Konvention & Wohnlabor

Suffizient Low  
Tech  
Innovation

> zahlbare Mieten &  
wenig Emissionen!

# Beispiel Re-Use

## Konzept

1. Wo immer möglich nachwachsende Baustoffe, dort wo viel Grauenergie, Re-Use
2. Viel Grauenergie einsparen – unkompliziert in der Planung, Kosteneffizient



Metalltreppen  
Erschliessung



Ziegelsplitt Schüttung  
Decken



Stahlkonstruktion  
Laubengang



Holzbretter Stadion  
Brüstungsbretter



Regenwasserrakete  
Tank/Retention



Gewächshaus



Heizkörper  
Wohnungen



Betongartenplatten  
Sockel/Umgebung



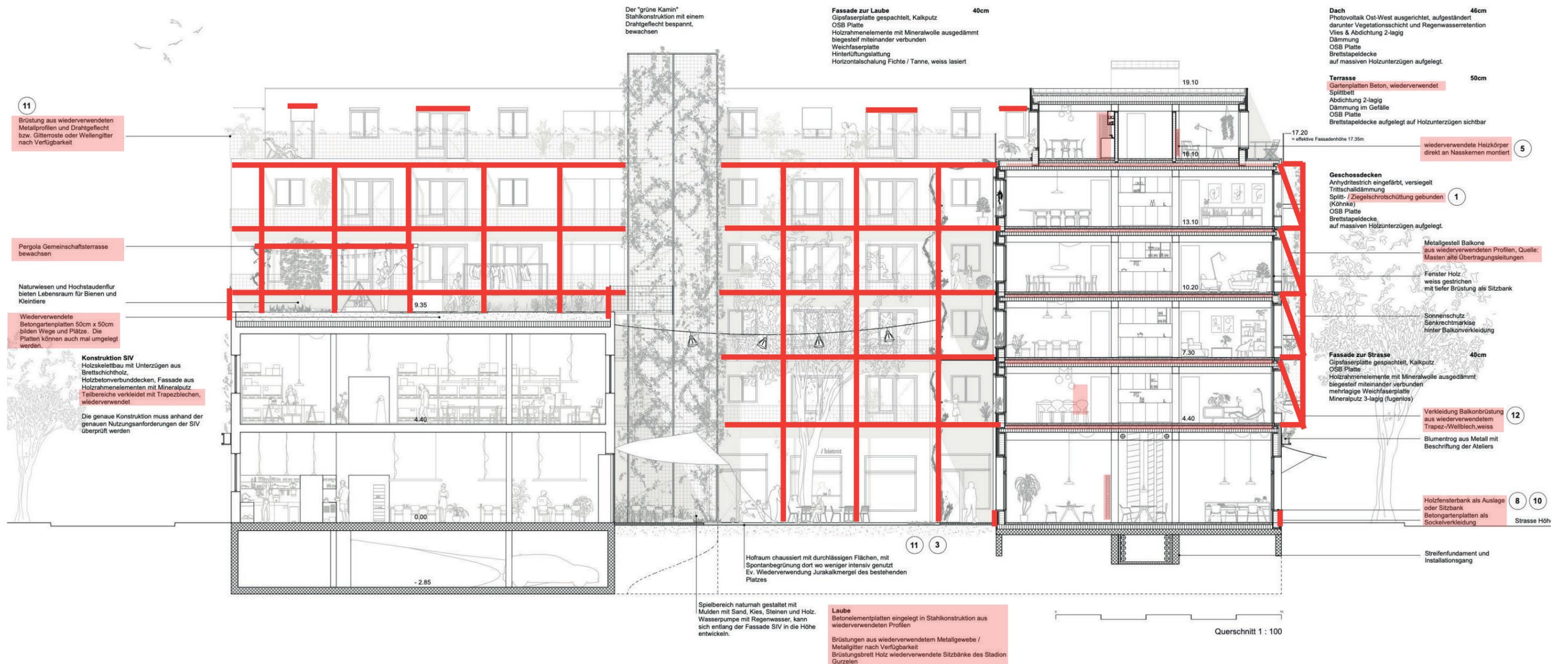
Stahlpasserelle  
Dachzugänge



Brüstungen

# Beispiel Re-Use

- > Bauteile im Aussenraum
- > Standardisierte Bauteile
- > Kosteneffiziente Bauteile



## Beispiel Re-Use

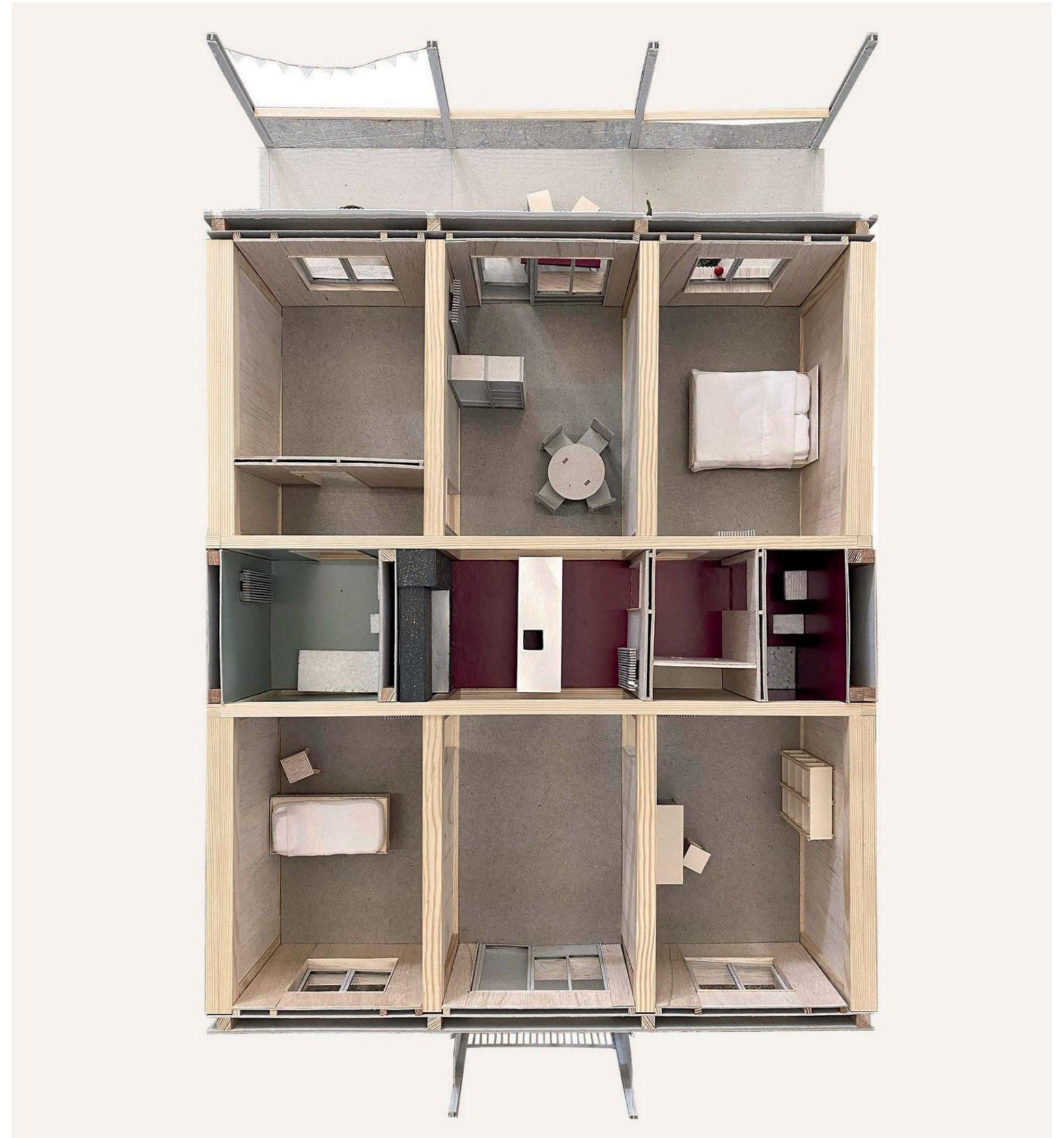
Einsparung durch Wiederverwendung von Bauteilen aktuell:

ca. 170'000 kg CO<sub>2</sub>-eq

Entspricht dem durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Verbrauch von 28 Personen im Jahr

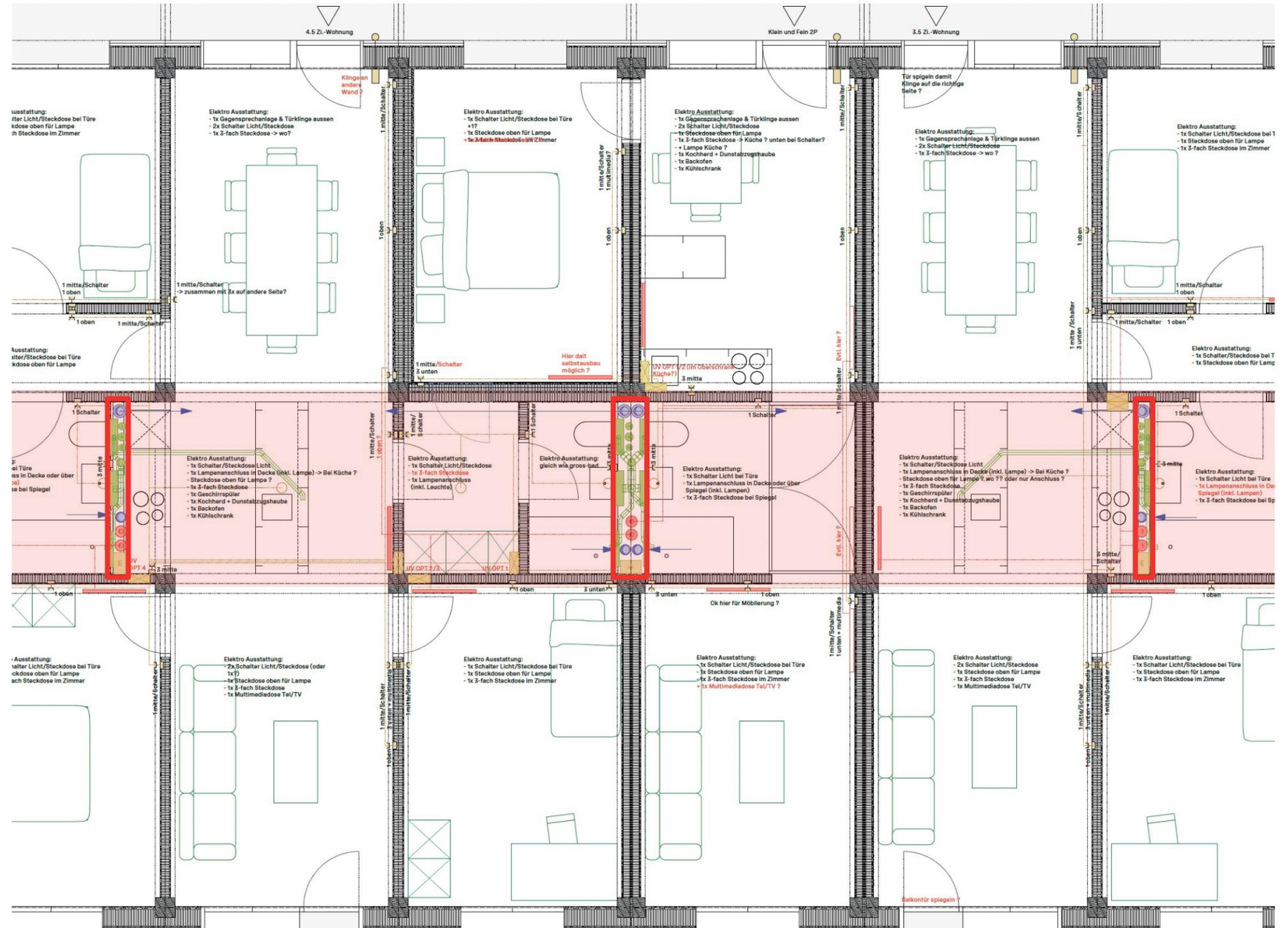
# Beispiel Low Tech & Material

- Holzskelettbau modular
- Immer gleiche Teile
- Wände nichttragend um- und ausbaubar
- Verbindungen geschraubt
- Erdbebenausteiungen mit Gewindestangen



# Beispiel Low Tech & Material

- Haustechnik konzentriert
- Alle Installationen im Kernbereich
- Kurze Leitungen, zugänglich



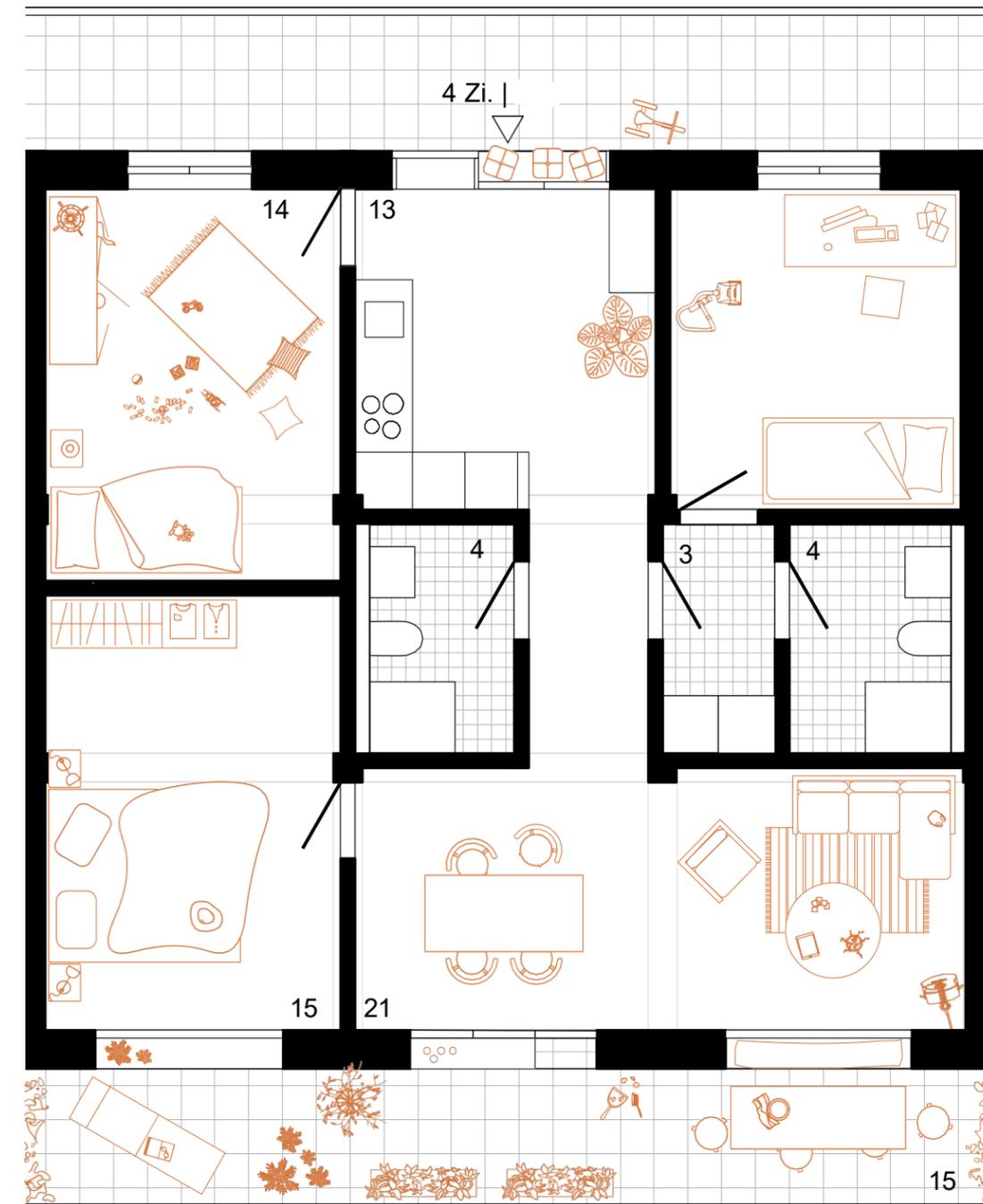
# Beispiel Low Tech & Material

- Oberflächen sichtbar belassen
- Fermacell lasiert/geölt
- Holz roh



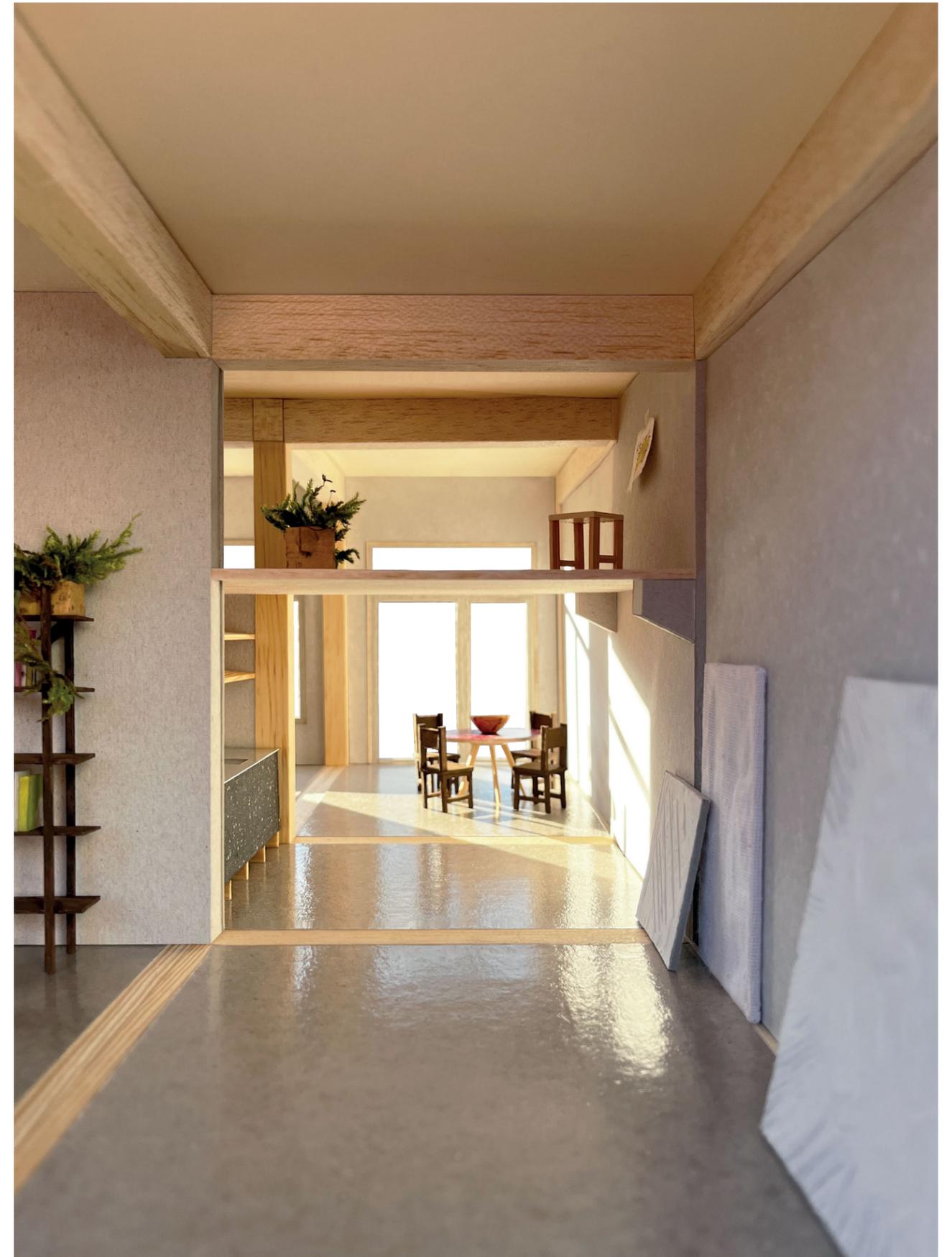
# Beispiel Durchmischung / Suffizienz / Resilienz

- Wohnungsgrößen  
2.5Zi Wohnung = 48-53m<sup>2</sup> 3.5Zi  
Wohnung = 70-72m<sup>2</sup> 4.5Zi  
Wohnung = 82-94m<sup>2</sup>
- Beispiel „Sparsam mit Ausblick“



# Beispiel Durchmischung / Suffizienz / Resilienz

- Selbstausbau



## Aktueller Stand

- > Baueingabe erledigt
- > Ausschreibungsplanung
- > Baustart Frühling 2024

## SIA 2040 Nachweis

Erfüllt

## Holzskelettbau Material

projektiert, in Ausschreibung

- Materialisierung wo immer möglich vereinfacht
- Kosten- & CO2 Einsparung durch Verzicht

## Re-use



Bauteilbeschaffung am laufen, Bsp.  
Grosser Fund an Heizkörpern  
86Stk./430Stk.

- Einsparung Co2 eq 4'760kg
- Einsparungskosten 60'-100'000.00 (je nach Lager- & Einbaukosten)

>Risiko Finanzierung Stahlbau

## Herausforderungen

- Finanzierung von Bauteilen für Re-use in einer frühen Projektphase
- Kostendruck
- Ausführung abhängig von Bauteilfunden

## Fazit

- Baurechtsvergabe mit Nachhaltigkeitskriterien als wichtige Stellschrauben früh im Prozess!
- Motivierte Partner (Bauherrschaft, Planer-Team, Behörden)
- Fachbegleitung (K.Pfäffli, Nachhaltigkeit / zirkular, Wiederverwendung) während des Planungsprozesses
- Architektur als Resultat des Prozesses

Danke!