



Stadt Biel  
Ville de Bienne

Modellvorhaben «Nachhaltige Raumentwicklung»  
2014–2018 des Bundes

Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und  
Stadtentwicklung

## Entwicklungspotenziale Bieler Genossenschaftssiedlungen

Bieler Modellvorhaben

**Biel**  
**Bienne**

## **Impressum**

### **Auftraggeber**

Stadtplanung Biel

Zentralstrasse 49, 2502 Biel

T: 032 326 16 21, [stadtplanung@biel-bienne.ch](mailto:stadtplanung@biel-bienne.ch)

### **Projektbearbeitung**

Claden Andermatt architectes, Silbergasse 2, 2502 Biel

Haag Hähle GmbH Raumplanung Städtebau, B.-Rechberger-Strasse 5, 2502 Biel

Abteilung Stadtplanung der Stadt Biel, Planung & Stadtraum, Zentralstrasse 49, 2502 Biel

Abteilung Hochbau der Stadt Biel, Denkmalpflege, Zentralstrasse 49, 2502 Biel

Oktober 2017

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort des Bundesamtes für Wohnungswesen</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2 Ziele des Bieler Modellvorhabens</b>	<b>6</b>
<b>3 Projektorganisation</b>	<b>7</b>
3.1 Gesamtprojekt der Stadt Biel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	7
3.2 Bieler Modellvorhaben	8
<b>4 Vorgehen</b>	<b>9</b>
4.1 Raumanalyse	10
4.2 Qualifizierung	11
4.3 Entwicklungspotenzial	12
4.4 Strategie / Handlungsempfehlungen	12
<b>5 Ergebnisse</b>	<b>13</b>
5.1 Champagne (C)	14
5.2 Mösli (M)	15
5.3 Geyisried-Fröhliisberg (GF)	16
5.4 Geyisried-Nord (GN)	17
5.5 Lindenquartier (L)	18
5.6 Bözingen (B)	18
5.7 Mett (Me)	19
5.8 Mühlefeld (Mu)	20
5.9 Rebbberg (R)	20
5.10 Siedlungen mit besonderem Handlungsbedarf	21
<b>6 Fazit und Ausblick</b>	<b>22</b>
<b>Grundlagendokumente</b>	<b>23</b>
<b>Anhang</b>	<b>25</b>

# Vorwort des Bundesamtes für Wohnungswesen

Die Stadt Biel weist schweizweit einen der höchsten Anteile an Liegenschaften aus, die sich im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden. Viele dieser Liegenschaften stehen ausserdem auf Grundstücken, welche die Stadt den Genossenschaften im Baurecht abgibt. Der Bund hat das Projekt der Stadt als eines von fünf Modellvorhaben im Themenbereich «Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnangebot schaffen» ausgewählt. Mit der Absicht, sich ein fundiertes und umfassendes Bild über den Bestand und das Potenzial auf den Baurechtsgrundstücken zu machen, verfolgt die Stadt Biel einen vielversprechenden, innovativen Ansatz, der auf eine qualitätsvolle nachhaltige Raumentwicklung abzielt. In enger Zusammenarbeit mit den Genossenschaften sind nun Vorstellungen entwickelt worden, wie im Verlauf der kommenden Jahre die verschiedenen Liegenschaften erneuert und die umgebenden Gebiete weiterentwickelt werden können. Andere Städte in der Schweiz sind mit ähnlichen Fragestellungen konfrontiert, weshalb das Ergebnis dieses Modellvorhabens von allgemeinem Interesse ist.

Der nun vorliegende Bericht ist das Ergebnis ausführlicher Analysen und vieler Gespräche mit den einzelnen Bauträgern. Diese sehr wertvolle Grundlage bietet die einmalige Chance, unter Respektierung der vorhandenen Bausubstanz, Stadtentwicklung zu betreiben. Die einzelnen Siedlungen sollen erneuert, erweitert oder neu gebaut und den sich wandelnden Bedürfnissen der Gesellschaft angepasst werden. Gleichzeitig gilt es aber auch, das sehr wertvolle preisgünstige Wohnungsangebot der Genossenschaften zu erhalten oder gar auszuweiten. Die detaillierte Beurteilung jedes einzelnen Grundstücks und die daraus abgeleiteten Handlungsansätze und -spielräume bilden das Fundament für die städtischen Behörden, wie im Dialog mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern die verschiedenen Quartiere weiterentwickelt und attraktiver gestaltet werden können. Aus Sicht der Projektbegleitung des Bundes ist es deshalb wichtig, dass mit dieser günstigen Ausgangslage für beide Seiten – Stadt und Genossenschaften – die Motivation gegeben ist, dieses Ziel nicht nur kurzfristig anzustreben, sondern sich auch langfristig für eine lebendige und durchmischte Stadt einzusetzen. Dabei gilt es, den über die Jahrzehnte entstandenen Qualitäten Sorge zu tragen und, darauf aufbauend, neue zu schaffen. Können diese Herausforderung auf einer partnerschaftlichen Basis gemeinsam aufgenommen und umgesetzt werden, so werden über kurz oder lang auch andere Bauträger auf den Zug aufspringen und ihren Teil zu einer noch attraktiveren Stadt beitragen.

Grenchen, im Oktober 2017

# Einleitung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Zahlreiche städtebauliche Projekte tragen zur Entwicklung des Wohnraums bei. Aufgrund der begrenzten Bodenressource und dem stetigen Bevölkerungswachstum sind erhöhte Boden- und Mietpreise sowie Spekulation mit Liegenschaften nicht selten eine Folge. Der gemeinnützige Wohnungsbau kann in diesem angespannten Markt eine wichtige Rolle übernehmen. Er kann zudem mehreren öffentlichen Interessen zuträglich sein. Zu nennen sind insbesondere folgende Merkmale:

- Das Prinzip der Kostenmiete führt zu fairen und im Vergleich zum konventionellen Wohnungsmarkt langfristig stabileren Mietpreisen. Mit der Gewährleistung von erschwinglichem Wohnraum wird die soziale Durchmischung begünstigt.
- Belegungsvorschriften für Wohnungen führen zu einer guten Auslastung der einzelnen Wohnungen und zu einem geringeren Flächenkonsum pro Person, was aus raumplanerischer Sicht positiv zu bewerten ist.
- Die genossenschaftliche Organisation (z.B. Mitspracherechte der Genossenschaften) und oft vorhandene spezifische Angebote (z.B. Kinderbetreuung, Gemeinschaftsräume) fördern den Zusammenhalt im Quartier und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld.

Biel zählt heute 31 gemeinnützige Bauträger mit rund 4'500 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von zirka 15% des Bieler Wohnungsbestandes<sup>1</sup>. Schweizweit verzeichnet nur Zürich mit 20% mehr Genossenschaftswohnungen. Die Stärkung des Anteils an Wohnungen gemeinnütziger Bauträger wird in der Stadt Biel politisch angestrebt, um erschwinglichen, qualitativ hochwertigen Wohnraum anbieten zu können und eine gute soziale Durchmischung in den Quartieren zu erreichen.

Zur Förderung der Zusammenarbeit zwischen der Stadt Biel und den gemeinnützigen Wohnbauträgern wurden die Grundsätze für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit in einer Zusammenarbeitsvereinbarung, der Charta 2014–2017, formuliert. Diese soll laufend auf ihre Aktualität überprüft werden. Ebenfalls wurde im Jahr 2016 das Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erlassen. In dieses Reglement sind zwei Gemeindeinitiativen zu bezahlbaren Wohnungen<sup>2</sup> eingeflossen. Die Stadt Biel hat sich basierend auf diese Initiativen das Ziel gesetzt, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bis ins Jahr 2035 auf mindestens 20% zu erhöhen<sup>3</sup>.

Ein bedeutender Anteil der Siedlungen von Wohnbaugenossenschaften steht auf städtischen Baurechtspartellen. Etliche dieser Baurechtsverträge zwischen der Stadt Biel und Wohnbaugenossenschaften liefen per Ende 2016 aus. Die Erneuerung der Baurechtsverträge war Anlass, das Entwicklungspotenzial der jeweiligen Parzellen zu überprüfen, da viele dieser Siedlungen eine vergleichsweise tiefe Bebauungsdichte aufweisen. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung kann eine Verdichtung geprüft werden, welche ein erschwingliches und qualitativ zeitgemässes Wohnraumangebot bietet. Dem gegenüber stehen aber in vielen Fällen die Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes. Zahlreiche Genossenschaftssiedlungen sind wichtige Zeugnisse des baulichen Erbes, stark identitätsstiftend und quartierprägend. Eine grosse Anzahl dieser Anlagen ist dementsprechend als Baudenkmäler im kantonalen Bauinventar und/oder im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Das Spannungsfeld zwischen den gleichberechtigten öffentlichen Interessen «Verdichtung resp. haushälterische Bodennutzung», «qualitätsvollem und preisgünstigen Wohnraum» und «Ortsbildschutz und Denkmalpflege» kann im Rahmen einer sachgerechten und transparenten Interessenabwägung entschärft werden. Um diese überhaupt vornehmen zu können, ist die Erarbeitung von entsprechenden Grundlagen notwendig. Insbesondere bedarf es einer umfassenden stadträumlichen und architekturhistorischen Analyse.

Die Stadt Biel hat sich deshalb im Rahmen des vom Bund initiierten Modellvorhabens «Nachhaltige Raumentwicklung», dritte Phase 2014–2018, zum Themenschwerpunkt «Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot schaffen» beworben, um eine Analyse zu dieser Thematik zu erarbeiten.

<sup>1</sup> Quelle: Blumer, Daniel, Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern (2015): Bevölkerung und Wohnraumangebote in der Stadt Biel und bei den Wohnbaugenossenschaften. Analyse der Daten im Einwohner-, Gebäude- und Wohnungs- sowie Steuerregister mit Schlussfolgerungen und Empfehlungen für eine umfassende Wohnraumpolitik; S. 7.

<sup>2</sup> Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» und «Für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen», 2014

<sup>3</sup> Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW), SGR 854.1 vom 29. Juni 2016 (Art. 2, Abs. 1)

## Ziele des Bieler Modellvorhabens

Übergeordnetes Ziel des Bieler Modellvorhabens «Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung» ist die Bereitstellung eines breiten, qualitativ überzeugenden und gleichzeitig erschwinglichen Wohnungsangebotes in Biel. Dies als zentrales Element einer nachhaltigen Stadtentwicklung und als Teil der Wirtschaftsförderung unter Bewahrung bestehender architektonischer und ortsbildlicher sowie sozialer Qualitäten.

Konkret sollte mit dem Modellvorhaben das Erneuerungs- und Erweiterungspotenzial respektive der Erneuerungsbedarf ausgelotet werden. Verdichtungspotenziale sollten identifiziert werden, unter Berücksichtigung der vorhan-

den Qualitäten der Siedlung. Das können beispielsweise besonders hochwertige Aussenräume, architekturhistorisch wertvolle oder für das Ortsbild besonders prägende Bauten, ein besonders guter baulicher Zustand sein, oder soziale Faktoren, welche gegen eine mittel- bis langfristige Verdichtung sprechen. Das Modellvorhaben sollte es nicht nur erlauben, diese Verdichtungs- und Erneuerungspotenziale aufzuzeigen, sondern auch konkrete Handlungsempfehlungen zu entwickeln. Diese sollen den Wohnbaugenossenschaften und den städtischen Behörden in der langfristigen Planung und der Verhandlung der Baurechtsverträge als Grundlage dienen.

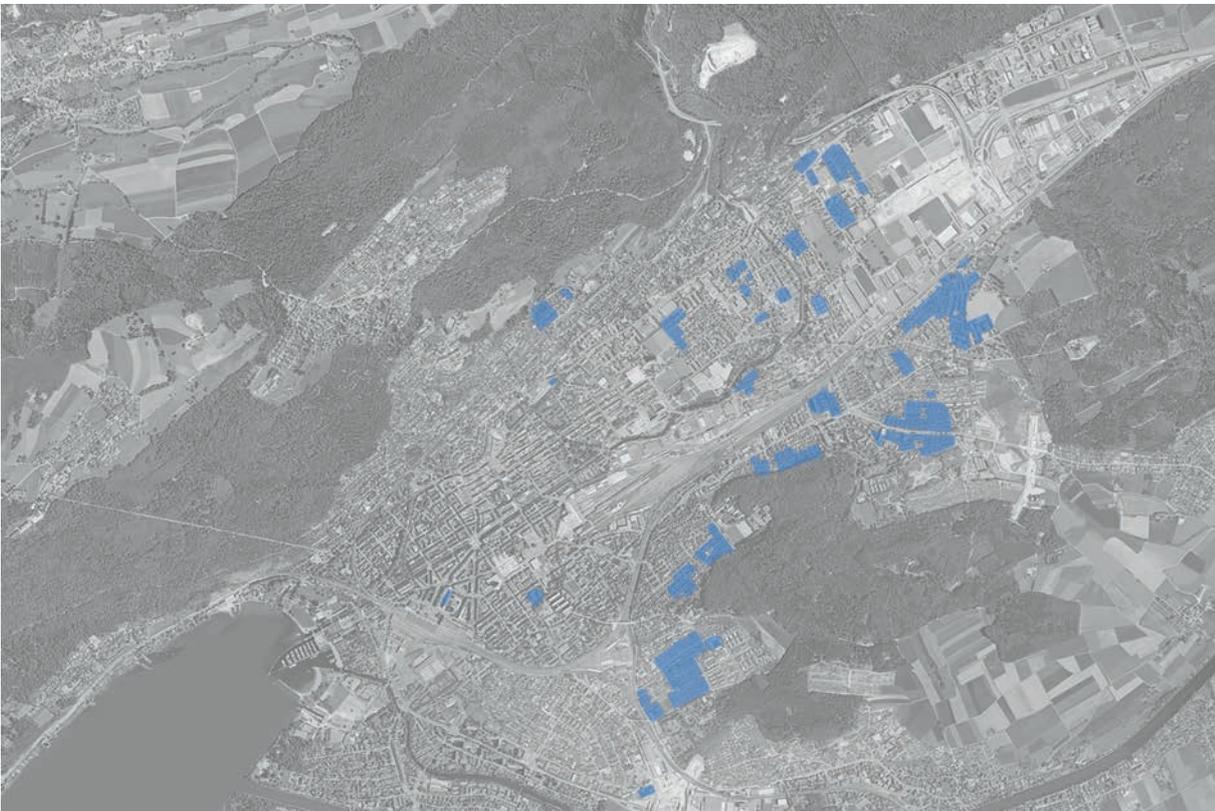


Abbildung 1: Übersichtsplan der Stadt Biel mit allen städtischen Baurechten an Wohnbaugenossenschaften (blau)

## Projektorganisation

### 3.1 Gesamtprojekt der Stadt Biel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Das vorliegende Modellvorhaben ist ein zentrales Element des vom Gemeinderat der Stadt Biel am 26. Februar 2014 genehmigten Gesamtkonzepts für die Erneuerung der Baurechtsverträge mit den Wohnbaugenossenschaften. Diese sollen auf der Grundlage einer entsprechenden Raumentwicklungsstrategie der Stadt sowie einer Strategie zur Liegenschaftserneuerung der einzelnen Wohnbaugenossenschaften basieren. Die dafür notwendigen Grundlagen wurden im Rahmen des Modellvorhabens erarbeitet

Das übergeordnete Projekt zur Erneuerung der Baurechtsverträge und zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Biel stützt sich auf die «Charta

2014–2017» und besteht aus drei Teilprojekten. Das Modellvorhaben ist eines davon. Neben dem Teilprojekt «Modellvorhaben» beinhaltet das Teilprojekt «Rechtsetzung» den Erlass des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, welches am 29. Juni 2016 genehmigt wurde. Im Teilprojekt «Baurechtsverträge» wurde der neue Standardbaurechtsvertrag entwickelt, welcher als Grundlage für die Erneuerung der Baurechte mit den Wohnbaugenossenschaften gedient hat und weiter dienen soll.

Die «Arbeitsgruppe genossenschaftlicher Wohnungsbau» (AGGW) fungiert als Steuerungsausschuss des Gesamtprojekts und koordiniert die Arbeiten der drei Teilprojekte.

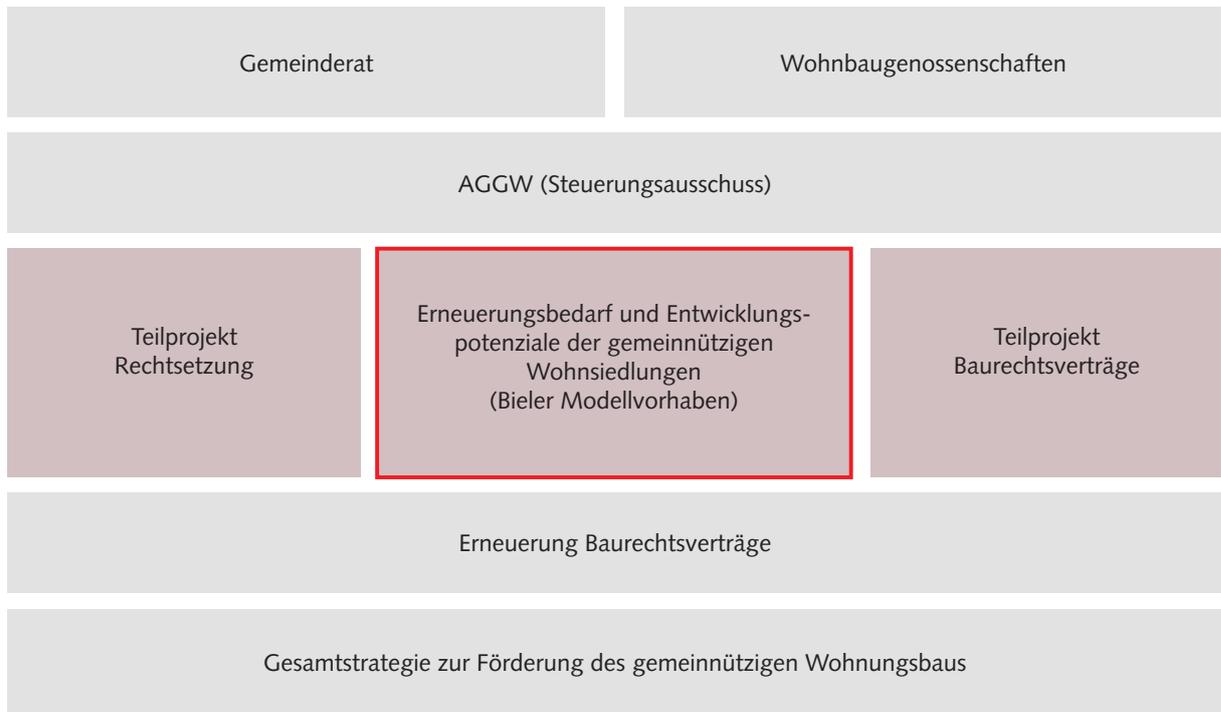


Abbildung 2: Einbettung des Modellvorhabens in das übergeordnete Gesamtprojekt

### 3.2 Bieler Modellvorhaben

Auf der Ebene der Modellvorhaben «Nachhaltige Raumentwicklung» 2014–2018 des Bundes wurde das Bieler Modellvorhaben «Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung» im Rahmen des Themenschwerpunktes «Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen» umgesetzt. Die Bundesämter für Wohnungswesen (BWO) und Raumentwicklung (ARE) waren Ansprechpartner für das Projekt auf Seiten des Bundes, genauso wie das

Bundesamt für Energie (BFE), welches als so genannter Beobachter das Modellvorhaben aus dem Gesichtspunkt der Energie verfolgte. Die Projektbegleitung wurde durch das themenverantwortliche BWO sichergestellt. Das ARE unterstützte das Bieler Modellvorhaben im Rahmen der Modellvorhaben «Nachhaltige Raumentwicklung» 2014–2018 mit einem finanziellen Beitrag von CHF 150'000.

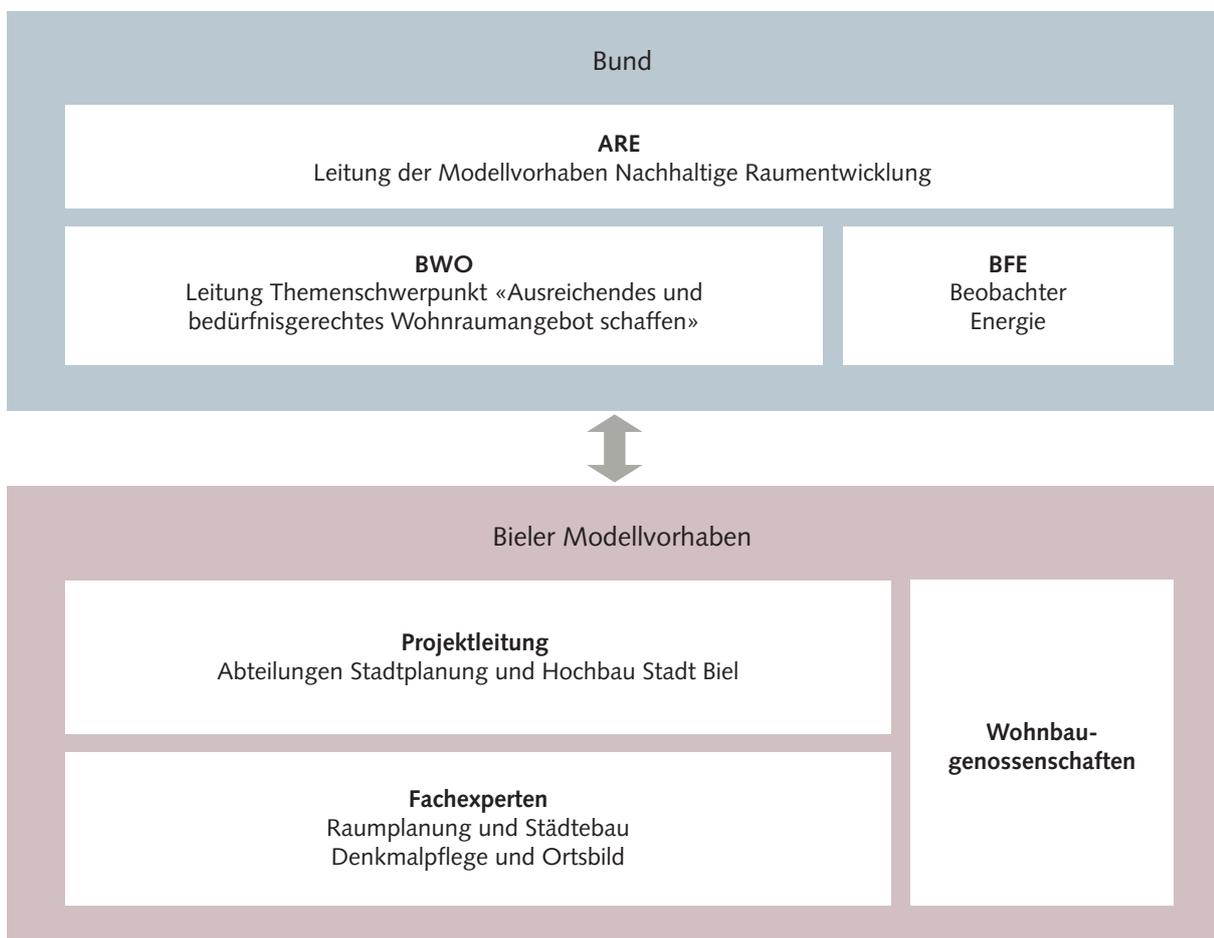


Abbildung 3: Projektorganisation des Modellvorhabens

Innerhalb der Arbeitsgruppe des Bieler Modellvorhabens gab es drei Gruppen von Beteiligten, welche in unterschiedlicher Form in das Projekt involviert waren:

Die Projektleitung übernahmen Vertreterinnen der Abteilung Stadtplanung der Stadt Biel. Sie waren für die technische und organisatorische Leitung des Projekts über dessen gesamte Dauer verantwortlich. Unterstützt wurde die Stadtplanung durch Mitglieder der Abteilung Hochbau, namentlich im Bereich der Denkmalpflege.

Die Fachexperten wurden von der Projektleitung mit der Bearbeitung des Modellvorhabens beauftragt. Konkret handelte es sich um zwei mandatierte Büros, Haag Hähnle GmbH Raumplanung und Städtebau, als Experten im Bereich Raumplanung und Städtebau sowie Claden Andermatt Architectes, für den Bereich Denkmalpflege und Ortsbild. Pünktuell standen weitere stadinterne Experten für fachspezifische Informationen zur Verfügung.

## Vorgehen

Die Wohnbaugenossenschaften wurden als Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner einbezogen. Vertreterinnen und Vertreter der Wohnbaugenossenschaften lieferten zu Beginn des Projekts die relevanten Grundlagen zum Gebäudebestand in ihren Siedlungen. Danach wurden sie über die Ziele und Zwischenergebnisse informiert. In der Arbeitsphase «Entwicklungspotenzial» (vgl. Kapitel 4) wurden schliesslich die Zwischenergebnisse vorgestellt und diskutiert. Die Wohnbaugenossenschaften erhielten so die Möglichkeit, sich zu den eruierten Entwicklungspotenzialen zu äussern und sich einzubringen.

Das Modellvorhaben wurde in vier Vorgehensschritten durchgeführt (vgl. Abbildung 4). Als erstes wurde eine Raumanalyse in ausgewählten Projektperimetern durchgeführt. Danach wurde eine Qualifizierung, sprich eine Bewertung des Liegenschaftsbestands anhand von festgelegten Kriterien vorgenommen. Die Qualitäten, respektive die Stärken und Schwächen der Quartiere wurden in diesem Schritt objektiv bewertet. Auf dieser Basis wurden die Resultate mit Vertreterinnen und Vertreter der Wohnbaugenossenschaften diskutiert und eine Stossrichtung für das Entwicklungspotenzial definiert. Zum Schluss wurden eine Strategie sowie Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert.

Um die Methode zuerst in einem beschränkten Stadtgebiet zu testen, wurde das Vorgehen in eine Pilot- und eine Ausweitungphase aufgeteilt. In der Pilotphase wurde die Analyse- und Synthesephase in drei Pilotperimeter – Champagne, Mösli, Geysisried-Fröhli – entwickelt und geprüft, bevor die Untersuchung auf das gesamte Stadtgebiet, respektive auf alle genossenschaftlichen Siedlungen auf städtischen Baurechtsparzellen ausgeweitet wurde. Als Pilotperimeter wurden Gebiete gewählt, welche einen besonders hohen Anteil an genossenschaftlichen Siedlungen aufweisen. In den drei Pilotperimetern bot sich auch eine unterschiedliche Ausgangslage, was die Voraussetzungen bezüglich Siedlungstypologie, Ortsbild- und Denkmalschutz oder anstehende Stadtentwicklungsprozesse betrifft.

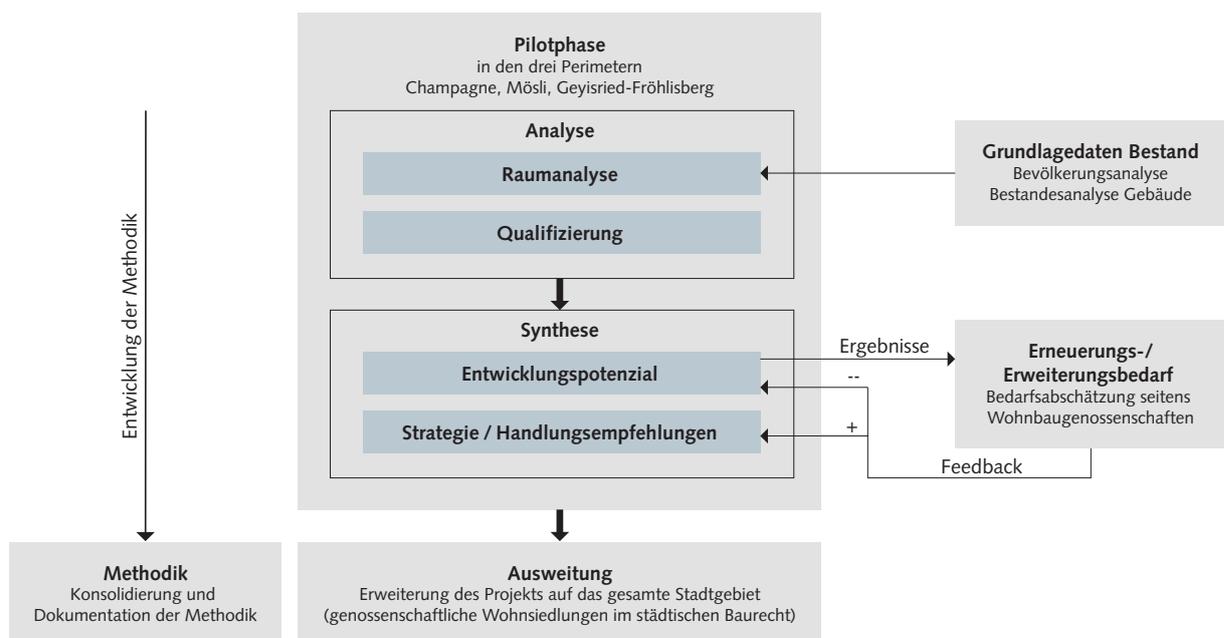


Abbildung 4: Methodik des Modellvorhabens

Da die im Modellvorhaben erarbeitete Entwicklungsstrategie für die Erneuerung der Baurechtsverträge mit den Wohnbaugenossenschaften per 1.1.2016 als Grundlage benötigt wurde, wurde die Ausweitungphase vorgezogen und teilweise parallel zur Fertigstellung der Pilotphase erarbeitet. Neben den drei Pilotperimetern «Mösli», «Champagne» und «Geisried-Fröhli» wurde ein weiterer Projektperimeter mit besonders grossem Anteil an genossenschaftlich orga-

nierten Siedlungen, «Geisried-Nord» nach dem gleichen Vorgehen bearbeitet. Für weitere, über das übrige Stadtgebiet verstreut gelegene Genossenschaftssiedlungen wurden dann in der Ausweitungphase Einzelfallanalysen durchgeführt. Im vorliegenden Schlussbericht wird in der Folge nicht mehr zwischen Perimetern der Pilot- und Ausweitungphase unterschieden, sondern nur noch von «Projektperimetern» gesprochen.

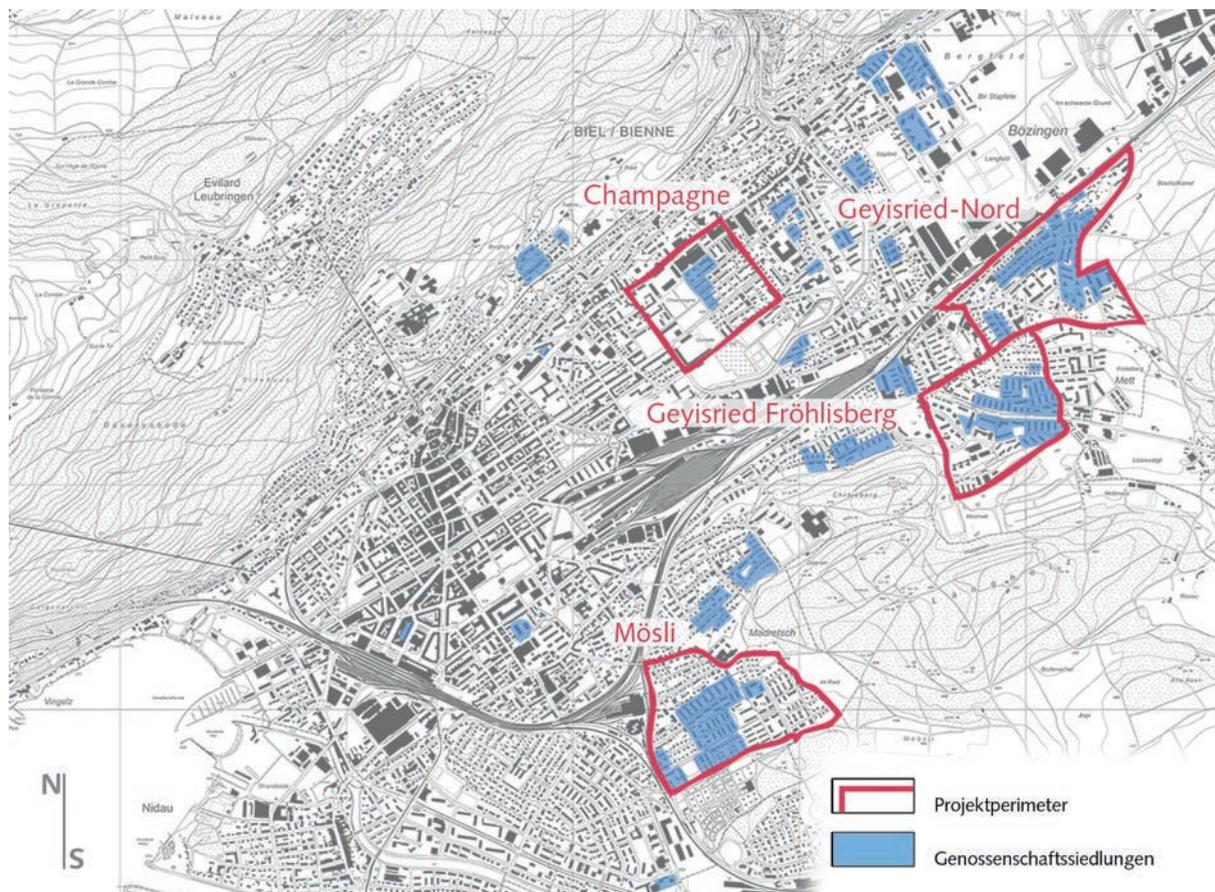


Abbildung 5: Die vier Projektperimeter Mösli, Champagne, Geisried-Fröhli und Geisried-Nord

#### 4.1 Raumanalyse

In der Raumanalyse wurde die historische Quartierentwicklung untersucht und eine grundlegende Analyse in Bezug auf Städtebau und quartierprägende Freiräume, Nutzungen, baurechtliche Grundlagen und den bestehenden Nutzungsgrad durchgeführt. Zudem wurden statistische Daten zur Bevöl-

kerungsstruktur und zum Gebäude- und Wohnungsbestand untersucht, beispielsweise zur Wohnfläche der Wohnungen, zur Wohnfläche pro Person oder zur Altersstruktur. Ebenfalls eingehend analysiert wurden die denkmalpflegerischen Qualitäten der Siedlungen und Einzelbauten.

## 4.2 Qualifizierung

Für die Qualifizierung des Liegenschaftsbestands wurde auf der Basis der Raumanalyse ein Bewertungsraster ausgearbeitet, das erlaubt, die Genossenschaftssiedlungen mit möglichst

objektiven Indikatoren auf ihre Stärken und Schwächen zu überprüfen. Folgende Kriterien dienen als Grundlage für die Bewertung:

Bewertungsaspekt	Bewertungsgrundsatz	Indikatoren
<b>A Nutzungswert Siedlungsstruktur</b>		
<b>A1</b> Lagewert	Anziehender Wohnstandort	Besonnung Lärmbelastung Standort innerhalb Quartierstruktur
<b>A2</b> Aufenthaltsqualität Aussenraum	Hoher Gebrauchswert	Bemessung Aufenthaltsflächen Gebrauch Aufenthaltsflächen Nutzbarkeit angrenzender Strassenraum Besonnung
<b>A3</b> Nutzungsgrad	Haushälterische Bodennutzung	Bauliche Dichte Benutzerdichte
<b>A4</b> Soziale Identifikation	Starke lebensweltliche Verbundenheit	Häufigkeit Mieterwechsel Gemeinschaftliche und öffentliche Aktivitäten Nutzung / Aneignung Aussenräume durch Bewohner
<b>B Gestaltungswert Siedlungsstruktur</b>		
<b>B1</b> Städtebaulicher Stellenwert	Markante städtebauliche Gesamtwirkung	Quartierprägende Bedeutung Ensemblewirkung Eingliederung in den stadträumlichen Kontext
<b>B2</b> Gestaltungsqualität Aussenraum	Attraktiv gestaltete Aussenräume	Räumliche Gliederung Gestaltungselemente und Bepflanzung Gestaltungsgrad angrenzende Strassenräume
<b>B3</b> Kultureller Wert	Weiterbestand originärer Siedlungseinheiten	Zeitgeschichtliche Bedeutung Authentizität Siedlungsmuster Stellenwert Wohnumfeld
<b>C Architekturqualität</b>		
<b>C1</b> Ausbildung Baukörper	Gut durchgestalteter Gebäudebestand	Proportionierung Bauvolumen Typologie Gebäude Fasadengestaltung
<b>C2</b> Wohnungsqualität	Durchmischer, zeitgemässer Wohnungsbestand	Wohnungstypologie Ausbaustandard Bestand und Qualität privater Aussenraum
<b>C3</b> Bausubstanzwert	Weiterbestand wertvoller Bauwerke	Volumen, Gabarit Aussenhülle Innenausbau
<b>C4</b> Baulicher Zustand	Umfassend erneuerter Gebäudebestand	Zustand Rohbau Wirkungsgrad Lärm- und Schallschutz Energieverbrauch Zustand Haustechnik

Tabelle 1: Bewertungsraster für die Qualifizierung des Liegenschaftsbestandes

### 4.3 Entwicklungspotenzial

Die Resultate der Qualifizierung wurden als nächstes in einer Synthese bearbeitet, um das Entwicklungspotenzial pro Projektperimeter sowie für die einzelnen Genossenschafts-siedlungen zu umreissen. Als Baurechtnehmerinnen und Baurechtsnehmer sowie als Bewohnerinnen und Bewohner der betroffenen Siedlungen wurden in diesem Schritt die Wohnbaugenossenschaften mit einbezogen. Im Rahmen von Einzelgesprächen mit der Projektleitung wurden die Resultate jeder betroffenen Genossenschaft vorgestellt und mit ihr diskutiert. Dieser Schritt war für das Bieler Modellvorhaben von grosser Bedeutung, da geklärt werden konnte, ob es zwischen der Beurteilung aus raumplanerischer und denkmalpflegerischer Sicht und der mittel- bis langfristigen Planung der Genossenschaften grössere Differenzen gab. Gleichzeitig konnten auch Zusatzinformationen zu den Liegenschaften eingeholt werden, welche durch das Projektteam nicht abschliessend «von aussen» beurteilt werden konnten. Insbesondere betraf dies die Bewertungsaspekte der sozialen Identifikation (A4), Wohnungsqualität (C2) und baulicher Zustand (C4) vgl. Tabelle 1.

Ziel des Schrittes «Entwicklungspotenzial» war es, Erkenntnisse für eine generelle Entwicklungsstrategie zu gewinnen. Diese bezog sich einerseits konkret auf die Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaften, andererseits aber auch auf die Projektperimeter als Ganzes. Nicht weiter analysiert wurden Genossenschaftsliegenschaften, welche ausgehend von der Raumanalyse aufgrund ihrer Lage innerhalb einer gefestigten Quartierstruktur, guter Wohnqualität und zufriedenstellender baulicher Dichte und baulichem Zustand als Gebiete ohne besonderen Handlungs- respektive Abstimmungsbedarf identifiziert wurden.

### 4.4 Strategie / Handlungsempfehlungen

Auf Basis der Qualifizierung und der Abschätzung des Entwicklungspotenzials wurde für die genossenschaftlichen Siedlungen folgende sieben Handlungsansätzen als Stossrichtung respektive Strategie für die mittel- bis langfristige Entwicklung formuliert:

- Gesamtheitlicher Erhalt: Gebäude und zugehörige Aussenanlagen werden in ihrer städtebaulichen und architektonischen Prägung gesamtheitlich erhalten
- Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung: Ermöglichung einer architektonisch angemessenen Erweiterung der bestehenden Baukörper
- Teilersatz: Ermöglichung einer auf die angrenzende Bauungsstruktur abgestimmten, teilweisen Ersetzung der bestehenden Bausubstanz

- Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz: Unterhalt der bestehenden Bausubstanz zur Gewährleistung zufriedenstellender Wohnbedingungen im Hinblick auf eine mittelfristige, umfassend angelegte Transformation der vorhandenen Bebauungsstruktur
- Ersatz u.U. etappenweise: In absehbarer Frist anzugehender Abbruch der bestehenden Bausubstanz und anschließende Errichtung von Neubauten
- Totalsanierung: Umfassende Sanierung der bestehenden Bausubstanz
- Ohne besonderen Handlungsbedarf: Liegenschaften, welche keinen Abstimmungsbedarf haben

Die Handlungsempfehlungen dienen zudem als Basis für die weitere Zusammenarbeit zwischen den Wohnbaugenossenschaften und der Stadt Biel. Es gilt zu beachten, dass diese Kategorien als erste Übersicht dienen und bei konkreten Vorhaben die spezifischen Qualitäten der Siedlungen gesichert, respektive in die Weiterentwicklung miteinbezogen werden müssen.

## Ergebnisse

Auf der Basis der vorstehend erläuterten Arbeitsschritte vermitteln die nachfolgenden Erläuterungen die Resultate zum städtebaulichen Entwicklungspotenzial. Zudem werden weitere städtebauliche Anliegen, wie die Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Förderung öffentlichkeitsbezogener Einrichtungen, die Erhaltung wertvoller Ortsbilder bezeichnet.

Im Anhang 1 und 2 sind die Resultate der Qualifizierung inklusive der weiter zu verfolgenden Handlungsansätze für jede betroffene Genossenschaftssiedlung im Baurecht der Stadt Biel dargestellt. Von «mittelfristig» wird in diesem Zusammenhang grob bis zum Ablauf der laufenden Baurechtsfrist gesprochen, «langfristig» bedeutet über den Ablauf der laufenden Baurechtsfrist hinaus.

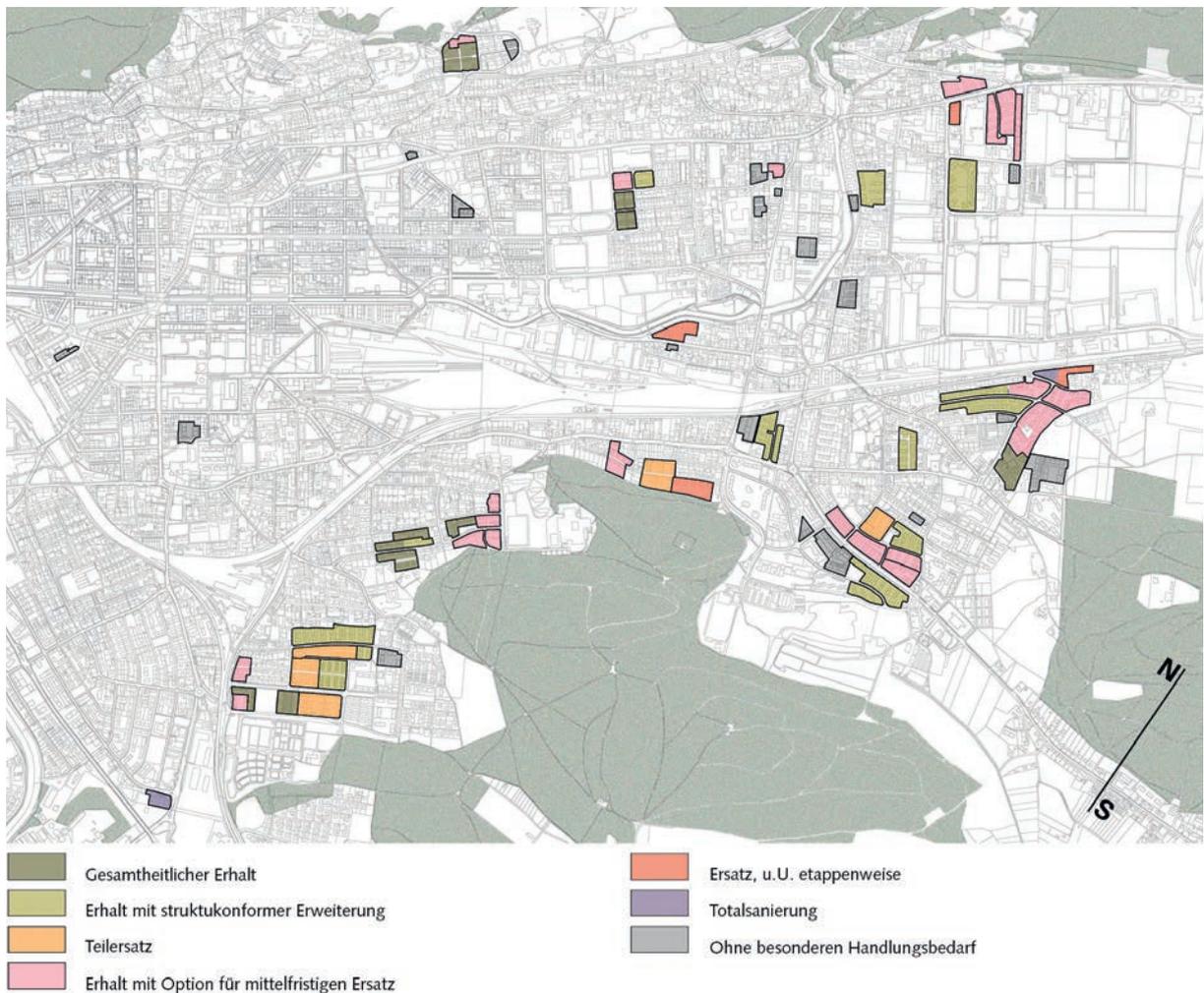


Abbildung 6: Übersichtsplan zum entwickelten Handlungsansatz pro Genossenschaftssiedlung (vgl. Anhang 1).

In den folgenden Unterkapiteln werden die Ergebnisse der Einschätzung des Entwicklungspotenzials pro Projektperimeter sowie für die genossenschaftlichen Liegenschaftsbestände ausserhalb dieser Perimeter pro Quartier dokumentiert. Die Nummerierung der Gebiete bezieht sich immer auf den in Abbildung 6 sowie im Anhang 1 dargestellten Übersichtsplan.

Die im Plan grau dargestellten und mit dem Buchstaben A bezeichneten Genossenschaftssiedlungen weisen aufgrund der Analyse keinen Handlungsbedarf aus raumplanerischer Sicht auf. Auf diese wird deshalb im Folgenden nicht weiter eingegangen.

## 5.1 Champagne (C)

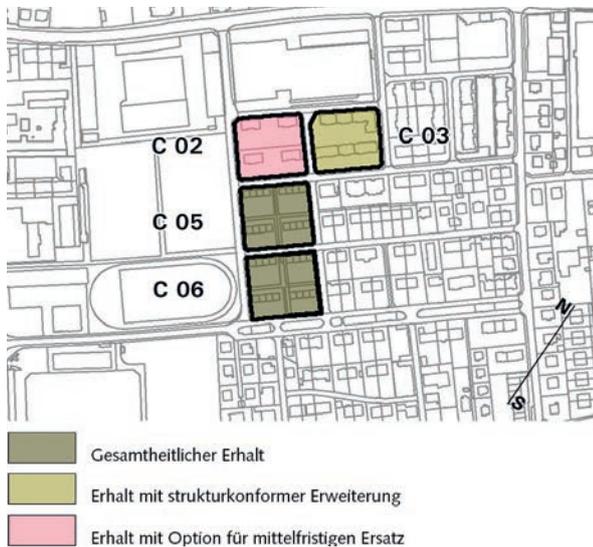


Abbildung 7: Übersichtsplan Champagne

### Gebietscharakterisierung

Die Analyse zum Gebiet Champagne führte zur Einschätzung einer in weitesten Teilen baulich festgefügt, einen guten Wohnwert bietenden und sich in gutem baulichem Zustand befindenden Siedlungsstruktur. Dementsprechend überwiegen innerhalb des Quartiers jene Bereiche, innerhalb welcher eine Siedlungserneuerung auf der Basis punktueller Interventionen vorgezeichnet ist.

Gekennzeichnet durch eine kleinteilige Parzellierung, breit gestreute Eigentumsverhältnisse, intakte Nachfragesituation und generell gut erhaltene Bausubstanz erfolgt die Erneuerung und Erweiterung des Liegenschaftsbestandes im Rahmen von Renovierungen, Anbauten und Aufstockungen sowie in untergeordnetem Mass Ersatzbauten unter Beibehaltung von Siedlungsmuster, Erschliessungsnetz und Freiraumstruktur.

Daneben verbleiben einzelne Baugevierte, für welche Anlass zur Klärung einer baulichen Verdichtung besteht.

### Verdichtungspotenziale

Die durchgeführten Abklärungen zeigen auf, dass in den Teilgebieten C 02, C 05 und C 06 ein schwacher Nutzungsgrad

erreicht wird. Bezogen auf den genossenschaftlichen Bau- bestand führen im Fall des Teilgebietes C 02 der befriedigende Gebäudezustand und der erst 2042 auslaufende Bau- rechtsvertrag zum Schluss, dass eine bauliche Mehrnutzung erst mittel- bis langfristig zu bewerkstelligen ist. Die städtebau- liche und architektonische Qualität der in den Teilgebieten C 05 und C 06 zusammengefassten Reihenhaussiedlung be- gründet das Interesse für eine integrale Erhaltung und damit für einen Verzicht auf eine Erweiterung des Wohnflächen- angebotes.

Nicht in die Ermittlungen der zusätzlich zu realisie- renden den Wohnflächen einbezogen wurde das der Katego- rie «Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung» zugeordnete Teilgebiet C 03. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass ein allfälliger Flächenzuwachs eher bescheiden ausfal- len dürfte und auf der Basis vertiefter Studien zu ermitteln wäre. Damit umfasst das Potenzial für eine Erhöhung des Wohnflächenangebotes rund 2'200 m<sup>2</sup>.

Teil- gebiet	Bestand		Potenzial		Verände- rung
	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	
C 02	2'100	0,5	4'300	1,1	+2'200
C 03	3'900	1,0	3'900	1,0	0
C 05	1'700	0,4	1'700	0,4	0
C 06	1'600	0,4	1'600	0,4	0
<b>Total</b>	<b>9'300</b>		<b>11'500</b>		<b>+2'200</b>

Tabelle 2: Abschätzung des Verdichtungspotenzials im Projektperimeter «Champagne»<sup>4</sup>

### Handlungsbedarf

Die Notwendigkeit einer vertieften Studie zur Überprüfung einer möglichen Erhöhung des Wohnflächenangebotes be- schränkt sich auf das Teilgebiet C 02, wobei in Anbetracht des zufriedenstellenden Zustandes der Liegenschaften ein auf mittelfristige Lebensdauer ausgerichteter Gebäudeunterhalt zwecks der Offenhaltung eines mittelfristigen Totalersatzes der bestehenden Bausubstanz angezeigt ist.

<sup>4</sup> Bemerkungen zur Abschätzung des Verdichtungspotenzials:

- GFO: Geschossfläche oberirdisch
- GFZO: Geschossflächenziffer oberirdisch, Verhältnis zwischen Geschossfläche oberirdisch und Grundstücksfläche
- Die Potenzialberechnung stützt sich auf die Abschätzung einer städtebaulich verträglichen Bebauung. Sie kann von dem gemäss geltenden baurechtlichen Vorgaben möglichen Nutzungsmass abweichen. Weiterführende Informationen sind in den Grundlagenberichten zu den Projektperimetern vorhanden (vgl. «Weiterführende Literatur»).

## 5.2 Mösli (M)

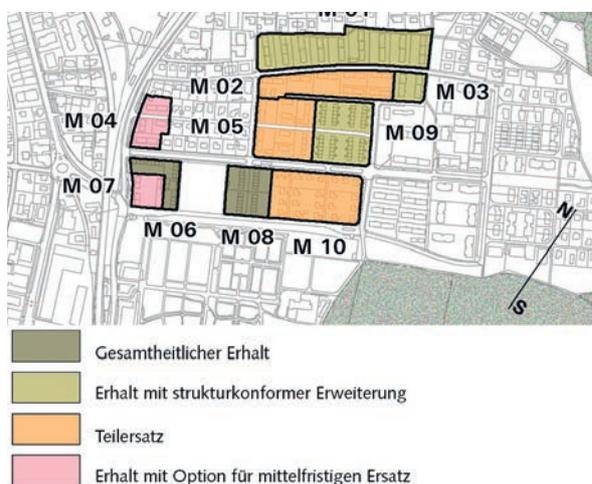


Abbildung 8: Übersichtsplan Mösli

### Gebietscharakterisierung

Die Analyse zum Gebiet Mösli verweist auf eine Quartierstruktur mit Bereichen, innerhalb welcher eine Siedlungserneuerung auf der Basis punktueller Interventionen vorgezeichnet ist und mit Bereichen, welche für eine weitergehende Veränderung der bestehenden Bausubstanz prädestiniert erscheinen.

Zu den Erstgenannten gehört der nördliche Quartier- teil, der ehemalige Rebberg inkl. eines daran angrenzenden Bereichs des eigentlichen Mösliquartiers. Er ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Parzellierung, breit gestreutes Eigentum, intakte Nachfragesituation und generell gut erhaltener Bausubstanz. Es wird davon ausgegangen, dass in diesen Gebieten die Erneuerung und Erweiterung des Baubestandes im Rahmen von Renovationen, Anbauten, Aufstockungen sowie Ersatzbauten unter Beibehaltung von Siedlungsmuster, Erschliessungsnetz und Freiraumstruktur erfolgt. Entsprechende Voraussetzungen bestehen ebenfalls für den östlichen Quartierteil Madretsch-Ried, innerhalb welchem die Mehrzahl der Gebäude erst im Verlauf der letzten 20 Jahre erstellt worden ist und für welches zumindest mittelfristig mit keinen namhaften Veränderungen der Bausubstanz zu rechnen ist.

Demgegenüber steht südlich das eigentliche Mösli- quartier, für welches ein unterschiedlich vorhandener Erneuerungsbedarf, ein tendenziell wenig differenziertes Wohnungs- angebot, ein insgesamt schwacher Nutzungsgrad sowie ein hoher Anteil städtischer Baurechtsparzellen Anlass bieten, die sich im Zuge einer baulichen Erneuerung eröffnenden Möglichkeiten für eine Aufwertung und Verdichtung des Quartiers eingehender zu untersuchen.

### Verdichtungspotenziale

Die durchgeführte Erfassung der für eine städtebauliche Er- neuerung bestehenden Voraussetzungen zeigt auf, dass

innerhalb des eigentlichen Mösliquartiers unterschiedliche Potenziale für eine bauliche Verdichtung vorhanden sind. Dabei führen der in weiten Teilen befriedigende Gebäude- zustand und die mehrheitlich erst nach 2040 auslaufenden Baurechtsverträge zum Schluss, dass eine Veränderung der Siedlungsstruktur in der Regel erst mittelfristig zu bewerk- stelligen sein wird.

Anlass zur baulichen Verdichtung bieten namentlich folgende Teilgebiete, welche entweder für einen

- Teilersatz (M 02, M 05 und M 10) oder
- Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz (M 04, M 07)

als prädestiniert erachtet werden. Nicht in die Ermittlung der zusätzlich zu realisierenden Wohnflächen einbezogen wurden die der Kategorie «Erhalt mit strukturkonformer Er- weiterung» bzw. der Kategorie «Gesamtheitlicher Erhalt» zu- geordneten Teilgebiete (M 01, M 03, M 06, M 08 und M 09). In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass ein allfälliger Flächenzuwachs eher bescheiden ausfallen dürfte und auf der Basis vertiefter Studien zu ermitteln wäre.

Das ermittelte Potenzial für eine Erhöhung des Wohn- flächenangebotes insgesamt beträgt rund 11'900 m<sup>2</sup>.

Teil- gebiet	Bestand		Potenzial		Verände- rung
	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	
M 01	8'500	0,5	8'500	0,5	0
M 02	4'500	0,4	7'000	0,7	+2'500
M 03	2'300	0,9	2'300	0,9	0
M 04	1'900	0,5	3'100	0,8	+1'200
M 05	3'700	0,4	6'400	0,7	+2'700
M 06	1'400	0,4	1'400	0,4	0
M 07	700	0,2	2'500	0,7	+1'800
M 08	2'300	0,4	2'300	0,4	0
M 09	4'300	0,5	4'300	0,5	0
M 10	2'500	0,2	6'200	0,5	+3'700
<b>Total</b>	<b>32'100</b>		<b>44'000</b>		<b>+11'900</b>

Tabelle 3: Abschätzung des Verdichtungspotenzials für den Projektperimeter «Mösli»

### Handlungsbedarf

In Zusammenarbeit mit den jeweiligen Genossenschaften zu bewerkstelligen sind:

- die Vornahme vertiefter Studien hinsichtlich der inner- halb der Teilgebiete M 02, M 04 und M 05 situierten Liegenschaften zur Erhöhung des Wohnflächenangebo- tes durch einen teilweisen Ersatz bzw. eine ergänzende Erweiterung der bestehenden Bausubstanz;
- die Vornahme vertiefter Studien hinsichtlich des innerhalb

des Teilgebietes M 07 situierten Liegenschaftsbestandes zur Erhöhung des Wohnflächenangebotes durch den Ersatz der bestehenden Bauten;

- die vertiefte Untersuchung des baulichen Zustandes und der sozialen Verbundenheit der Bewohnerschaft des innerhalb des Teilgebietes M 10 situierten Liegenschaftsbestandes im Hinblick auf eine Erhöhung des Wohnangebotes durch einen teilweisen Ersatz der bestehenden Bausubstanz.

### 5.3 Geyisried-Fröhlisberg (GF)

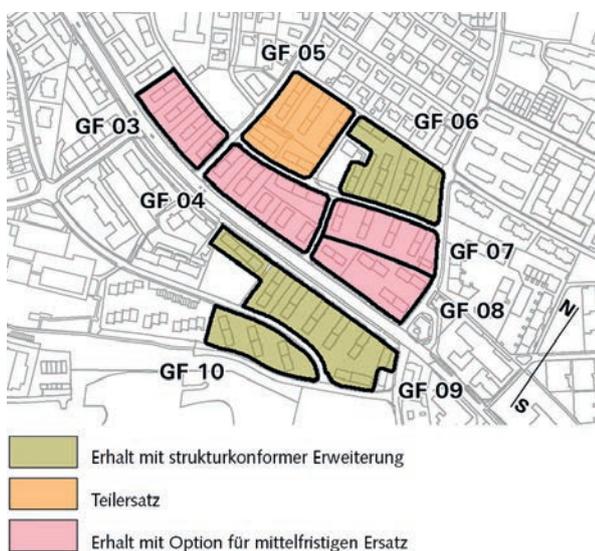


Abbildung 9: Übersichtsplan Geyisried-Fröhlisberg

#### Gebietscharakterisierung

Die Analyse des Gebiets Geyisried-Fröhlisberg zeigen eine Siedlungsstruktur mit Bereichen, innerhalb welcher aufgrund gut erhaltener Bausubstanz und zufriedenstellendem Nutzungsgrad zumindest mittelfristig mit keinen namhaften Veränderungen der Bausubstanz zu rechnen ist. Demgegenüber stehen Bereiche, für welche ein tendenziell wenig differenziertes Wohnungsangebot, ein insgesamt schwacher Nutzungsgrad sowie ein hoher Anteil städtischer Baurechtsparzellen Anlass bieten, die sich im Zuge einer baulichen Erneuerung zu ergreifenden Möglichkeiten für eine Aufwertung und Verdichtung des Quartiers eingehender zu untersuchen.

#### Verdichtungspotenzial

Die Abklärungen zeigen auf, dass innerhalb der untersuchten Quartierteile unterschiedliche Potenziale für eine bauliche Verdichtung vorhanden sind. Bezogen auf den genossenschaftlichen Baubestand führen ein in weiten Teilen befriedigender Gebäudezustand, eine grössere Anzahl von Bauten mit angemessener Wohnqualität und ein namhafter Anteil

erst nach 2040 auslaufender Baurechtsverträge zum Schluss, dass kurzfristige Veränderungen der Siedlungsstruktur bestenfalls nur in punktueller Weise zu bewirken sind. Für die Initiierung einer weitergehenden Transformation ist von einer mittelfristigen Perspektive auszugehen. Anlass zur baulichen Verdichtung bieten folgende Teilgebiete, welche für einen

- Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz (GF 03, GF 04, GF 07, GF 08) oder
- Teilersatz (GF 05)

als prädestiniert erachtet werden. Nicht in die Ermittlung der zusätzlich zu realisierenden Wohnflächen einbezogen wurden die der Kategorie «Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung» zugeordneten Teilgebiete (GF 06, GF 09 und GF 10). In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass ein allfälliger Flächenzuwachs eher bescheiden ausfallen dürfte und nur auf der Basis vertiefter Studien zu ermitteln wäre.

Das ermittelte Potenzial für eine Erhöhung des Wohnflächenangebotes beträgt rund 15'300 m<sup>2</sup>.

Teil- gebiet	Bestand		Potenzial		Verände- rung
	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	
GF 03	2'500	0,5	5'700	1,1	+3'200
GF 04	4'500	0,6	9'100	1,2	+4'600
GF 05	4'000	0,5	6'000	0,7	+2'000
GF 06	4'200	0,5	4'200	0,5	0
GF 07	2'500	0,4	4'700	0,8	+2'200
GF 08	2'700	0,5	6'000	1,0	+3'300
GF 09	9'500	0,8	9'500	0,8	0
GF 10	1'900	0,4	1'900	0,4	0
<b>Total</b>	<b>31'800</b>		<b>47'100</b>		<b>+15'300</b>

Tabelle 4: Abschätzung des Verdichtungspotenzials für den Projektperimeter «Geyisried-Fröhlisberg»

#### Handlungsbedarf

In Zusammenarbeit mit den beteiligten Genossenschaften zu bewerkstelligen sind:

- die Vornahme vertiefter Studien hinsichtlich der im Teilgebiet GF 05 situierten Liegenschaften zur Erhöhung des Wohnflächenangebotes durch den Ersatz der an den Safnernweg angrenzenden Gebäude;
- ein mit den in den Teilgebieten GF 03, GF 04, GF 07 und GF 08 beteiligten Wohnbaugenossenschaften herbeizuführendes Einverständnis für einen auf eine mittelfristige Lebensdauer ausgerichteten Gebäudeunterhalt zwecks Offenhaltung der Option für eine Realisierung eines mittelfristigen Totalersatzes der bestehenden Bausubstanz.

## 5.4 Geyisried-Nord (GN)

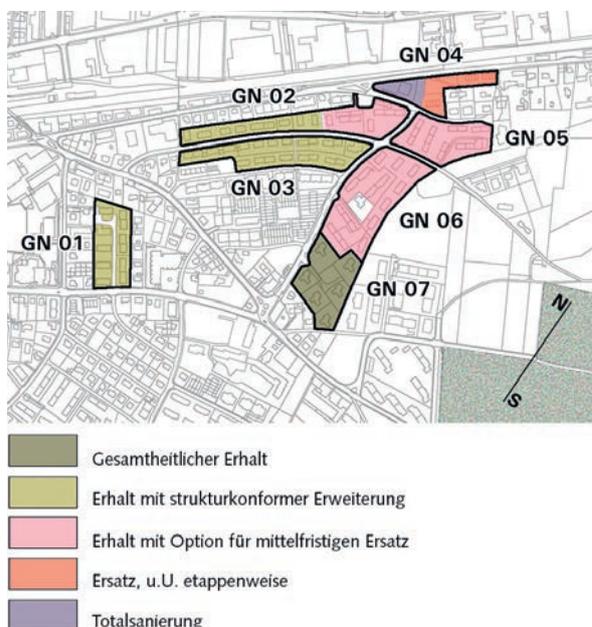


Abbildung 10: Übersichtsplan Geyisried-Nord

### Gebietscharakterisierung

Die Analyse zum Gebiet Geyisried-Nord verweist auf eine Quartierstruktur bestehend aus Bereichen, innerhalb welcher eine Siedlungserneuerung auf der Basis punktueller Interventionen vorgezeichnet ist einerseits, und andererseits Bereichen, welche für eine weitergehende Veränderung der bestehenden Bausubstanz prädestiniert erscheinen.

Zu den Erstgenannten gehören jene Gebiete des Quartiers, für welche aufgrund einer kleinteiligen Parzellierung, breit gestreuter Eigentumsverhältnisse, intakter Nachfragesituation und generell gut erhaltener Bausubstanz die Erneuerung und Erweiterung des Baubestandes im Rahmen von Renovierungen, Anbauten, Aufstockungen, sowie Ersatzbauten unter Beibehaltung von Siedlungsmuster, Erschließungsnetz und Freiraumstruktur erfolgen wird.

Demgegenüber stehen Bereiche, für welche ein wenig differenziertes Wohnungsangebot, ein insgesamt schwacher Nutzungsgrad, sowie ein hoher Anteil städtischer Baurechtsparzellen Anlass bieten, die sich im Zuge einer baulichen Erneuerung eröffnenden Möglichkeiten für eine Aufwertung und Verdichtung des Quartiers eingehender zu untersuchen.

### Verdichtungspotenziale

Die Abklärungen zeigen auf, dass innerhalb der untersuchten Quartierteile unterschiedliche Potentiale für eine bauliche Verdichtung vorhanden sind. Dabei führen ein in weiten Teilen befriedigender Gebäudezustand bzw. eine angemessene Wohnqualität zum Schluss, dass eine Veränderung der

Siedlungsstruktur auch im Falle einer kurz bevorstehenden Beendigung des Baurechtes in den meisten Fällen erst mittelfristig zu bewerkstelligen sein wird. Anlass zur baulichen Verdichtung bieten folgende Teilgebiete, für welche einen

- Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz (GN 02 östlicher Bereich, GN 05, GN 06) oder
- einen Ersatz, u.U. etappenweise (GN 04 östlicher Bereich)

als prädestiniert erachtet werden. Nicht in die Ermittlung der zusätzlich zu realisierenden Wohnflächen einbezogen wurden die den Kategorien «Gesamtheitlicher Ersatz» und «Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung» zugeordneten Teilgebiete GN 01, GN 02 (westlicher Bereich), GN 03 und GN 07. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass ein allfälliger Flächenzuwachs eher bescheiden ausfallen dürfte und auf der Basis vertiefter Studien zu ermitteln wäre.

Das ermittelte Potenzial für eine Erhöhung des Wohnflächenangebotes beträgt rund 17'800 m<sup>2</sup>.

Teilgebiet	Bestand		Potenzial		Veränderung
	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	
GN 01	6'100	0,7	6'100	0,7	0
GN 02	7'000	0,5	12'300	0,9	+5'300
GN 03	8'300	0,6	8'300	0,6	0
GN 04	5'800	0,8	8'100	1,1	+2'300
GN 05	4'000	0,4	8'000	0,8	+4'000
GN 06	10'000	0,6	16'200	1,1	+6'200
GN 07	6'100	0,6	6'100	0,6	0
<b>Total</b>	<b>47'300</b>		<b>65'100</b>		<b>+17'800</b>

Tabelle 5: Abschätzung des Verdichtungspotenzials für den Projektperimeter «Geyisried-Nord»

### Handlungsbedarf

In Zusammenarbeit mit den jeweiligen Genossenschaften zu bewerkstelligen sind:

- ein mit den Bauträgern innerhalb der Teilgebiete GN 02 östlicher Bereich, GN 05 und GN 06 herbeizuführendes Einverständnis für einen auf eine mittelfristige Lebensdauer ausgerichteten Gebäudeunterhalts zwecks Offenhaltung der Option für eine Realisierung eines mittelfristigen Totalersatzes der bestehenden Bausubstanz;
- die Fortführung der Studien für einen Teilersatz der bestehenden Bausubstanz im Teilgebiet GN 04 mit anschließender Realisierung der geplanten Neubauten.

## 5.5 Lindenquartier (L)

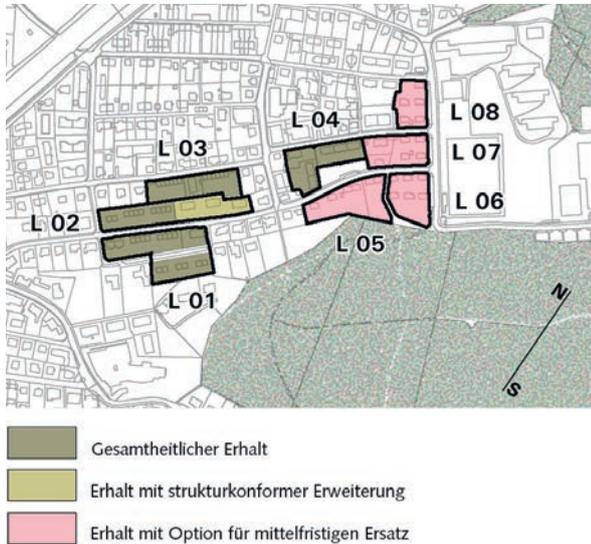


Abbildung 11: Übersichtsplan Lindenquartier

Das Lindenquartier weist im Allgemeinen eine Quartiersstruktur auf, innerhalb welcher aufgrund einer kleinteiligen Parzellierung, breit gestreutem Eigentum, intakter Nachfragesituation und generell gut erhaltener Bausubstanz die Erneuerung und Erweiterung des Baubestandes im Rahmen von Renovierungen, Anbauten, Aufstockungen sowie Ersatzbauten unter Erhaltung von Siedlungsmuster, Erschliessungsnetz und Freiraumstruktur erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass ein allfälliger Flächenzuwachs eher bescheiden ausfallen und kaum zu einer Erhöhung der Wohnungsanzahl führen dürfte.

Wenn auch flächenmässig eher bescheiden vertreten, tragen die genossenschaftlichen Wohnliegenschaften aufgrund ihres städtebaulichen und architektonischen Stellenwertes in wesentlichem Masse zur besonderen Prägung des Lindenquartiers bei.

Es wurde kein Potenzial für eine Erhöhung des Wohnflächenangebotes ermittelt.

Teilgebiet	Bestand		Potenzial		Veränderung
	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	
L 01	2'400	0,4	2'400	0,4	0
L 02	2'200	0,4	2'200	0,4	0
L 03	1'500	0,4	1'500	0,4	0
L 04	1'900	0,5	1'900	0,5	0
L 05	800	0,2	800	0,2	0
L 06	700	0,2	700	0,2	0
L 07	1'000	0,3	1'000	0,3	0

Teilgebiet	Bestand		Potenzial		Veränderung
	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	
L 08	700	0,3	700	0,3	0
Total	11'200		11'200		0

Tabelle 6: Abschätzung des Verdichtungspotenzials für den Projektperimeter «Lindenquartier»

In Bezug auf die Erneuerung der genossenschaftlichen Liegenschaften werden zwei unterschiedlichen Handlungsansätzen vorgeschlagen. Während für die Bestände L 01 – L 04 der städtebauliche und architektonische Wert und der annehmbare Ausbaugrad eine Zuweisung in die Kategorie, «Gesamtheitlicher Erhalt» und «Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung» begründen, führen der ungenügende Nutzungsgrad, das Fehlen besonderer architektonischer Werte trotz gutem baulichen Zustand zur Zuweisung der Siedlungen L 05 – L 08 in die Kategorie «Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz».

## 5.6 Bözingen (B)

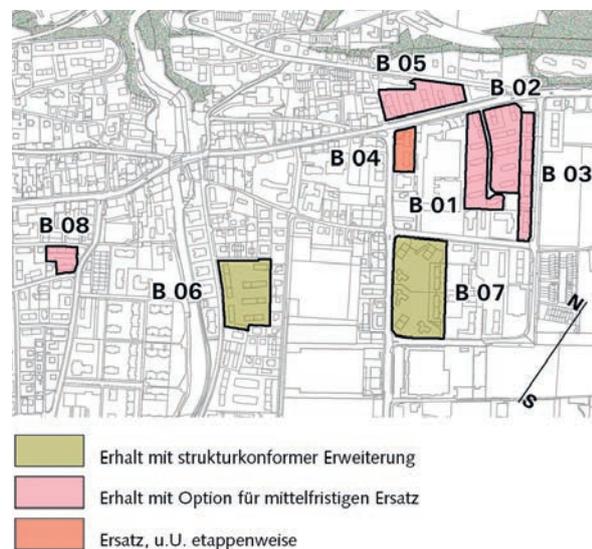


Abbildung 12: Übersichtsplan Bözingen

Im östlichen Quartierteil von Bözingen besteht eine Quartiersstruktur mit Bereichen, innerhalb welcher eine Siedlungserneuerung auf der Basis eines Abbruchs der bestehenden Bausubstanz und deren Ersatz durch Neubauten als geeignete Strategie für eine Aufwertung und Verdichtung des Quartiers beurteilt wird. Bezogen auf die im städtischen Baurecht errichteten genossenschaftlichen Wohnbestände könnte gemäss Abschätzungen innerhalb der Teilgebiete B 01, B 02 und

B 04 das Wohnraumangebot um rund 7'900 m<sup>2</sup> erweitert werden. Demgegenüber besteht in Bezug auf die Bausubstanz des Teilgebietes B 03 aufgrund des bestehenden hohen Nutzungsgrades (AZ 1,8) kein dringender Bedarf für eine namhafte Erweiterung der Wohnfläche.

Das ermittelte Potenzial für eine Erhöhung des Wohnflächenangebotes beträgt rund 7'900 m<sup>2</sup>.

Teil- gebiet	Bestand		Potenzial		Verände- rung
	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	
B 01	4'200	0,6	7'600	1,0	+3'400
B 02	5'300	0,6	9'000	0,9	+3'700
B 03	9'800	1,8	9'800	1,8	0
B 04	1'900	0,6	2'700	0,9	+800
B 05	5'200	0,7	5'200	0,7	0
B 06	7'900	0,7	7'900	0,7	0
B 07	15'200	0,9	15'200	0,9	0
B 08	1'800	0,8	1'800	0,8	0
<b>Total</b>	<b>51'300</b>		<b>59'600</b>		<b>+7'900</b>

Tabelle 7: Abschätzung des Verdichtungspotenzials der Genossenschaftssiedlungen in Bözingen

Die genossenschaftlichen Siedlungsbestände im südlichen (B 06 und B 07) und westlichen Teil von Bözingen (B 08) weisen eine Quartierstruktur auf, innerhalb welcher aufgrund kleinteiliger Parzellierung, breit gestreutem Eigentum, intakter Nachtragesituation und generell gut erhaltener Bausubstanz die Erneuerung und Erweiterung der Bausubstanz zumindest mittelfristig im Rahmen von Renovationen, Anbauten, Aufstockungen sowie in untergeordnetem Mass durch Ersatzbauten erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass ein allfälliger Flächenzuwachs eher bescheiden ausfallen und kaum zu einer Erhöhung der Wohnungsanzahl führen dürften.

## 5.7 Mett (Me)

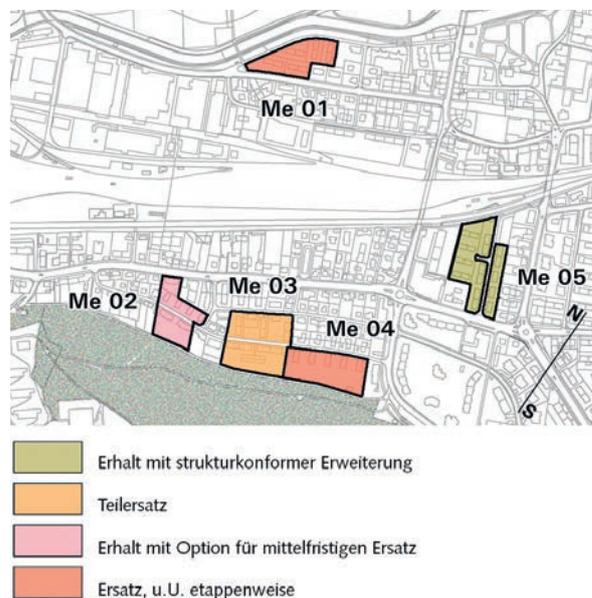


Abbildung 13: Übersichtsplan Mett

Der nördliche Teil von Mett weist eine Quartierstruktur mit Bereichen auf, innerhalb welcher in Bezug auf den genossenschaftlichen Siedlungsbestand (Me 01) eine Siedlungserneuerung auf Basis eines Abbruchs der bestehenden Bausubstanz und deren Ersatz durch Neubauten als geeignete Strategie für eine Aufwertung und Verdichtung des Quartiers betrachtet wird. Bezogen auf die genossenschaftlichen Liegenschaften könnte das Wohnangebot von rund 4'000 m<sup>2</sup> auf rund 7'400 m<sup>2</sup>, d.h. um rund 3'400 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Teil- gebiet	Bestand		Potenzial		Verände- rung
	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	
Me 01	4'000	0,6	7'400	1,0	+3'400
Me 02	2'600	0,4	2'600	0,4	0
Me 03	4'900	0,4	4'900	0,4	0
Me 04	2'500	0,3	2'500	0,3	0
Me 05	6'600	0,6	6'600	0,6	0
<b>Total</b>	<b>20'600</b>		<b>24'000</b>		<b>+3'400</b>

Tabelle 8: Abschätzung des Verdichtungspotenzials der Genossenschaftssiedlungen in Mett

Der Bereich südlich der Bahnlinie (Me 02 – Me 04) weist eine Quartierstruktur auf, innerhalb welcher eine intakte Nachtragesituation und generell gut erhaltener Bausubstanz die Erneuerung und Erweiterung der Bausubstanz zumindest

mittelfristig im Rahmen von Renovationen, Anbauten, Aufstockungen sowie Ersatzbauten unter Erhaltung von Siedlungsmuster, Erschließungsnetz und Freiraumstruktur erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass ein allfälliger Flächenzuwachs eher bescheiden ausfallen und kaum zu einer Erhöhung der Wohnungsanzahl führen dürften.

### 5.8 Mühlefeld (Mu)

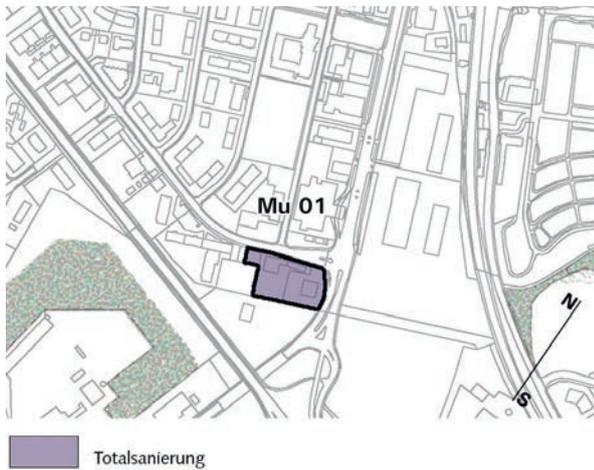


Abbildung 14: Übersichtsplan Mühlefeld

In Bezug auf die für eine Totalsanierung vorgesehenen Bauten der einzigen genossenschaftlichen Siedlung auf städtischem Boden im Mühlefeldquartier (Mu 01) dürfte ein allfälliger Wohnflächenzuwachs eher bescheiden ausfallen und kaum zu einer Erhöhung der Wohnungszahl führen.

Teilgebiet	Bestand		Potenzial		Veränderung
	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	
Mu 01	4'500	1,1	4'500	1,1	0
<b>Total</b>	<b>4'500</b>		<b>4'500</b>		<b>0</b>

Tabelle 9: Abschätzung des Verdichtungspotenzials der Genossenschaftssiedlungen im Mühlefeld

### 5.9 Rebbberg (R)

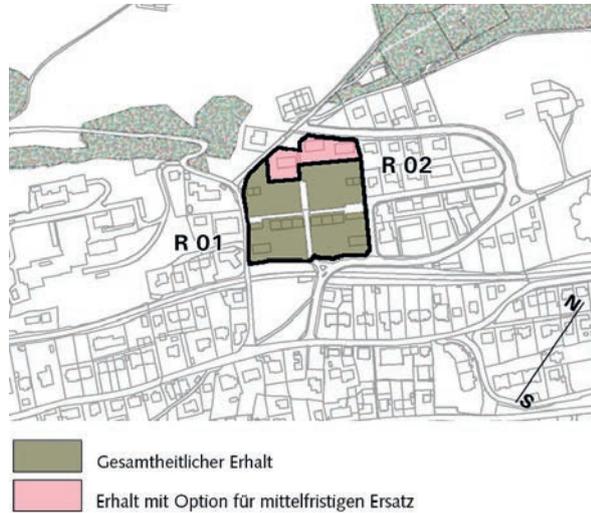


Abbildung 15: Übersichtsplan Rebbbergquartier

Die Abklärungen betreffend die genossenschaftlichen Siedlungen im Rebbbergquartier verweisen auf eine Quartierstruktur mit unterschiedlichen Teilbereichen. Während in der gesamten Siedlung R 01 eine integrale Erhaltung angezeigt ist, können im nördlichen Bereich R 02 Ersatzneubauten in Betracht gezogen werden. Trotzdem wird davon ausgegangen, dass ein allfälliger Wohnflächenzuwachs eher bescheiden ausfallen und kaum zu einer Erhöhung des Wohnflächenangebotes führen dürfte.

Teilgebiet	Bestand		Potenzial		Veränderung
	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	GF <sub>o</sub> (ca.) in m <sup>2</sup>	GFZ <sub>o</sub> (ca.)	
R 01	2'900	0,3	2'900	0,3	0
R 02	1'500	0,6	1'500	0,6	0
<b>Total</b>	<b>4'400</b>		<b>4'400</b>		<b>0</b>

Tabelle 10: Abschätzung des Verdichtungspotenzials der Genossenschaftssiedlungen im Rebbbergquartier

### 5.10 Siedlungen mit besonderem Handlungsbedarf

Als Siedlungen mit besonderem Handlungsbedarf wurden Gebäudebestände identifiziert, für welche eine bauliche Erneuerung auf der Basis der Handlungsansätze «Teilersatz» oder «Ersatz u.U. etappenweise» vorgeschlagen wird. Im Rahmen einer vertieften Zusammenarbeit mit den einzelnen Genossenschaften sollen die für das weitere Vorgehen wesentlichen Voraussetzungen geklärt und der zeitliche Fortgang der zu unternehmenden Abklärungen und Studien bestimmt werden.

Siedlung	Genossenschaft	Ablauf Baurecht	Handlungsansatz
M 02	ABW	2048	Teilersatz
M 05	ABW	2045	Teilersatz
M 10	Siedlungsgenossenschaft im Mösli	2043 / 2046	Teilersatz
GF 05	WBG Daheim	2042	Teilersatz
GN 04 (ost)	WOBE	2018	Ersatz u.U. etappenweise
B 04	EWO	2045	Ersatz u.U. etappenweise
Me 01	WBG Fröhliisberg	2048	Ersatz u.U. etappenweise
Me 03	WBG Rosengarten	2048	Teilersatz
Me 04	WBG Sunneschyn	2048	Ersatz u.U. etappenweise

Tabelle 11: Siedlungen mit besonderem Handlungsbedarf

## Fazit und Ausblick

Die Stadt Biel hat im Rahmen des Modellvorhabens «Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung» einen fundierten Überblick über die Erneuerungs- und Verdichtungspotenziale genossenschaftlicher Siedlungen auf städtischen Baurechtsflächen erarbeiten können. Gleichzeitig haben die Gespräche mit den Wohnbaugenossenschaften es erlaubt, den generellen Zustand der genossenschaftlichen Siedlungen und allfällige Sanierungsbedürfnisse in den betreffenden Siedlungen abzuschätzen. Die oftmals notwendige Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen der haushälterischen Bodennutzung respektive der Verdichtung sowie dem Ortsbild- und Denkmalschutz konnte auf Basis der ausführlichen Analyse und Qualifizierung des Liegenschaftsbestandes vorgenommen werden. Für jede Genossenschaftssiedlung auf Baurechtsparzellen der Stadt Biel konnten damit Empfehlungen für die künftige Siedlungsentwicklung entwickelt werden.

Es hat sich gezeigt, dass insbesondere in den Projektperimetern «Mösli», «Geyisried-Fröhli» und «Geyisried-Nord» ein wesentliches Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial besteht. Die Resultate des Modellvorhabens und insbesondere der Austausch mit den Wohnbaugenossenschaften haben aber auch offenbart, dass Innenentwicklungspotenziale aufgrund der grösstenteils guten Gebäudezustände sowie einer oftmals starken sozialen Verbundenheit der Mieter gegenüber ihrer Siedlung eher in einer mittel- bis langfristigen Perspektive zu sehen sind. Siedlungen mit dringendem Handlungsbedarf sind Ausnahmefälle. Die spezifischen Innenentwicklungspotenziale der Bieler Genossenschaftssiedlungen auf Baurechtsparzellen können also voraussichtlich erst in Jahren oder Jahrzehnten in Wert gesetzt werden. Da die notwendigen Planungs- und Projektierungsprozesse viel Zeit in Anspruch nehmen, müssen sie aber trotzdem rechtzeitig initiiert werden. Besonders bei genossenschaftlich organisierten Baurägern mit entsprechenden komplexen Entscheidungsprozessen ist der Vorbereitung eines solchen Vorhabens viel Zeit einzuräumen. Für eine zielgerichtete Entwicklung ist zudem zu empfehlen, Vorhaben frühzeitig innerhalb der Genossenschaften sowie mit den beteiligten städtischen Stellen zu koordinieren. Dies umso mehr, wenn das Vorhaben mit einer Anpassung der baurechtlichen Vorgaben verbunden sein sollte, welche ebenfalls mit hohem Zeitbedarf verbunden sind.

Gleichzeitig hat das Modellvorhaben auch geholfen, diejenigen Siedlungen zu identifizieren, bei denen ein gesamtheitlicher Erhalt angezeigt ist. Genossenschaftssiedlungen umfassen in verschiedenen Quartieren einen hohen Anteil am gesamten Gebäudebestand und prägen das Gesicht und die Identität dieser Quartiere. Die hochwertigsten Siedlungen sollen deshalb – auch wenn sie einen tiefen Nutzungsgrad aufweisen – erhalten bleiben. Auch diese Erkenntnis ist ein wichtiges Resultat des Modellvorhabens und gewährt den betroffenen Wohnbaugenossenschaften Planungssicher-

heit. Dank der Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege hat das Modellvorhaben es aber auch erlaubt, Siedlungen mit denkmalpflegerischem Wert zu analysieren und bezüglich Änderungen abzuwägen. Es wurden Fälle in geschützten Perimetern (ISOS und/oder Siedlungseinheiten der Stadt Biel) aufgezeigt, bei denen eine potenzielle Baudichte höher eingestuft wurde als die bestehende Bausubstanz.

Die Resultate des Modellvorhabens sind als übergeordnete Siedlungsentwicklungsstrategie für die Wohnbaugenossenschaften auf städtischen Baurechtsparzellen zu betrachten. Die Handlungsansätze sind als grundsätzliche Stossrichtungen zu verstehen (z.B. Erhalt, Verdichtung, Ersatz), welche zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen sollen. Sie dienen einerseits als Grundlage für die konkretere Planung und Weiterentwicklung jeder einzelnen Siedlung und zeigen andererseits eine Strategie für Erneuerungsvorhaben auf. Für die Siedlungen, bei denen Sanierungsbedarf oder Entwicklungspotenzial identifiziert wurden, ist dies erst der erste Schritt. Der Stadt Biel ist es ein Anliegen, die identifizierten Erneuerungs- und Verdichtungspotenziale in gemeinschaftlicher Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften und mit Weitblick anzugehen. Als Ansprechpartnerin ist die für die Raumplanung zuständige Abteilung Stadtplanung interessiert, Sanierungs- und Erweiterungsvorhaben von Wohnbaugenossenschaften von Anfang an partnerschaftlich zu begleiten und zu unterstützen.

Während der vierjährigen Bearbeitungszeit des Modellvorhabens sind in der Stadt Biel auf politischer Ebene wichtige Grundlagen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus an sich und zur Förderung der Zusammenarbeit von Wohnbaugenossenschaften und Stadt geschaffen worden. Namentlich hat der Stadtrat im Juni 2016 das Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW) beschlossen. Darüber hinaus setzt sich die Stadt im RFGW mit der Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand auf 20 % bis ins Jahr 2035 und eines gemeinnützigen Wohnungsanteils von 50 % auf der Gurzelen ein ambitioniertes Ziel zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Das Modellvorhaben leistet seinen Beitrag zur Erreichung dieser Zielsetzungen, indem Entwicklungspotenziale im Bestand aufgezeigt werden.

Das RFGW bildet über diese quantitative Zielsetzung hinaus die Grundlage zu einer gestärkten Zusammenarbeit zwischen Stadt und den Wohnbaugenossenschaften und stellt der Stadt Mittel zu einer aktiveren Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung. Basierend auf dem Reglement hat der Stadtrat im August 2017 die Schaffung einer Spezialfinanzierung beschlossen, welche dazu dienen soll, Wohnbaugenossenschaften beispielsweise bei partnerschaftlichen Planungsvorhaben zu unterstützen oder anfallende Planungskosten vorzufinanzieren. Denkbar ist beispielsweise die gemeinsame Durchführung von Studien oder Architektur-

wettbewerben für Verdichtungs- und Erneuerungsvorhaben, welche sich im Modellvorhaben als raumplanerisch geeignet identifiziert worden sind. Die Spezialfinanzierung ist mit einem Betrag von 5 Mio. CHF geüfnet worden, aus Erlösen aus Buchgewinnen, welche durch die Erneuerung der per Ende 2016 ausgelaufenen 46 Baurechtsverträge entstanden sind.

## **Grundlagendokumente**

### **Grundlagen Projektorganisation Bieler Modellvorhaben**

Aufgaben und Organisation der Arbeitsgruppe Modellvorhaben. Stadtplanung Biel  
24. Oktober 2014

### **Grundlagenberichte Pilot- und Projektperimeter:**

Pilotprojekt P1 «Champagne» / Grundlagenbericht. Haag Hähnle GmbH Raumplanung Städtebau und Claden Andermatt Architectes  
12. September 2017

Pilotprojekt P2 «Mösli» / Grundlagenbericht. Haag Hähnle GmbH Raumplanung Städtebau und Claden Andermatt Architectes  
12. September 2017

Pilotprojekt P3 «Geyisried / Fröhliisberg» / Grundlagenbericht. Haag Hähnle GmbH Raumplanung Städtebau und Claden Andermatt Architectes  
12. September 2017

Projektperimeter P4 «Geyisried-Nord» / Grundlagenbericht. Haag Hähnle GmbH Raumplanung Städtebau und Claden Andermatt Architectes  
12. September 2017

### **Synthesebericht**

Handlungsansätze für den genossenschaftlichen Liegenschaftsbestand – Umriss städtebauliche Entwicklungspotenziale. Haag Hähnle GmbH Raumplanung Städtebau und Claden Andermatt Architectes  
22. September 2017



# Anhang

<b>1</b>	<b>Übersichtsplan Handlungsansätze für den genossenschaftlichen Liegenschaftsbestand im Baurecht der Stadt Biel</b>	
	20. Oktober 2017	<b>26</b>
<b>2</b>	<b>Handlungsansätze für den genossenschaftlichen Liegenschaftsbestand</b>	
	20. Oktober 2017	<b>28</b>

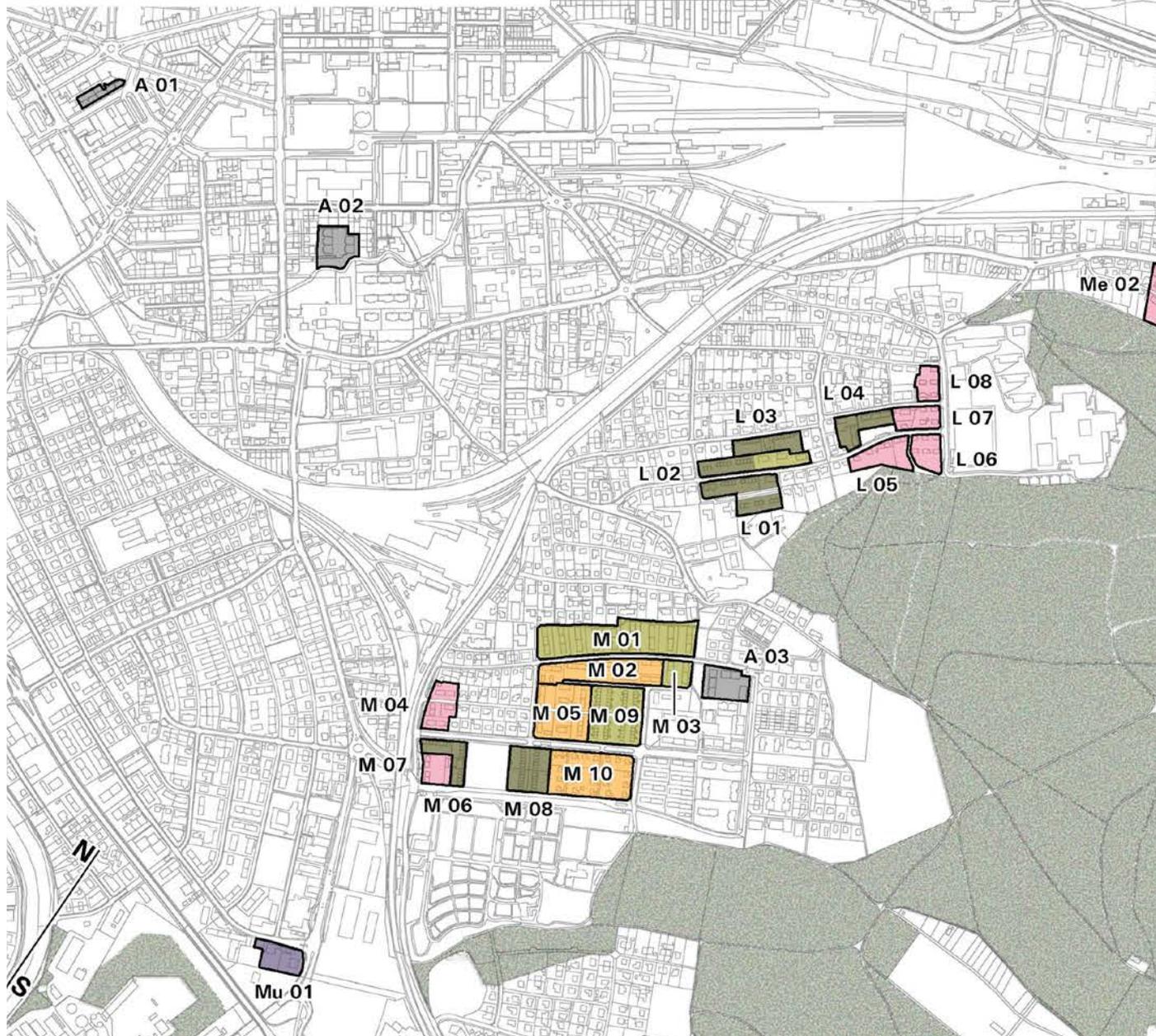
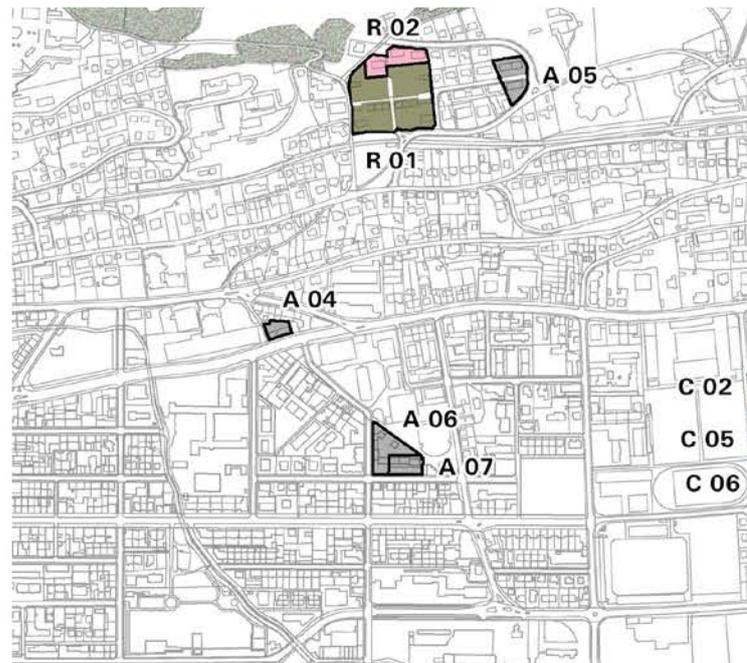
## Anhang 1

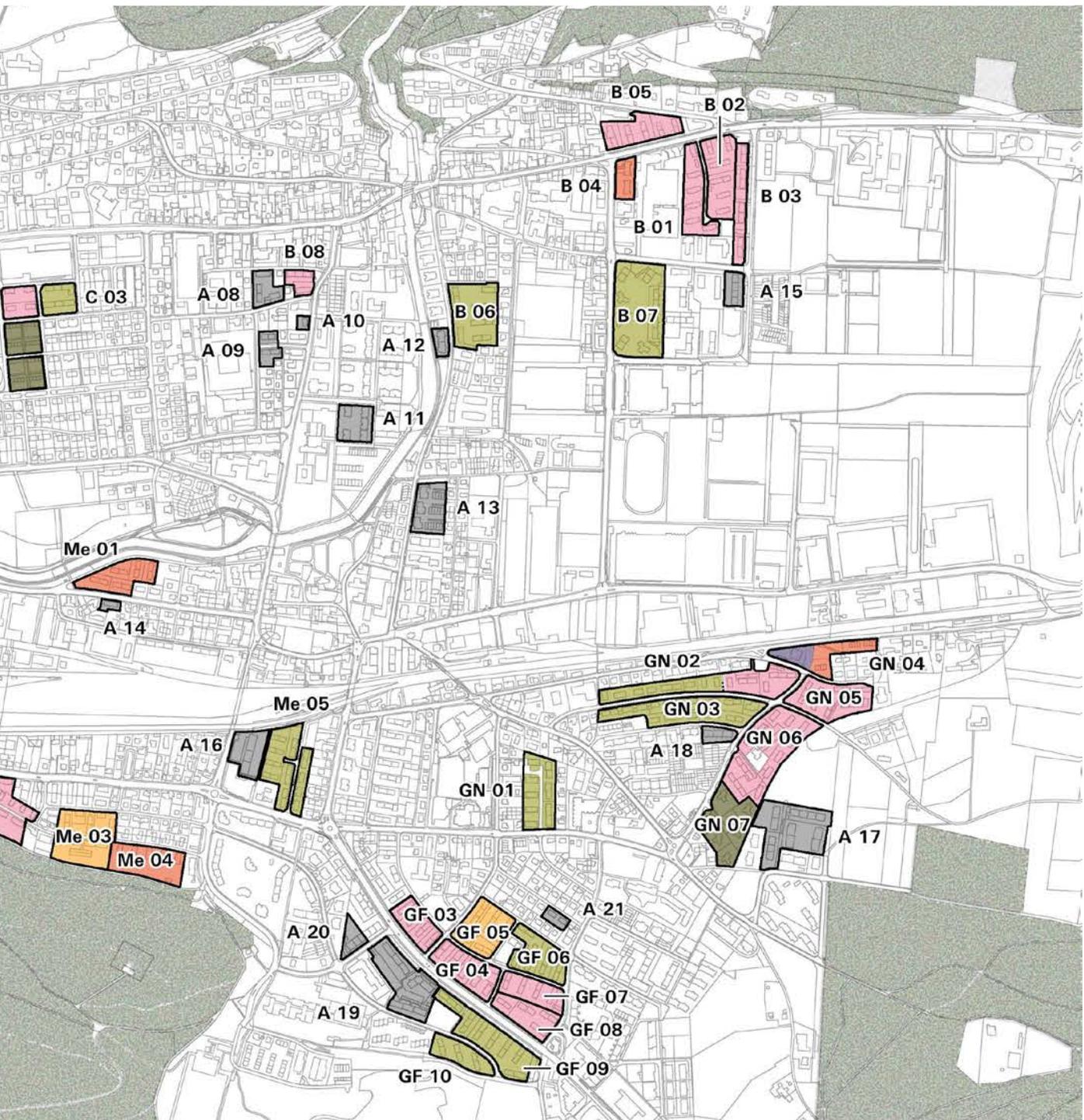
# Übersichtsplan

Übersichtsplan Handlungsansätze für den genossenschaftlichen Liegenschaftsbestand im Baurecht der Stadt Biel.

20. Oktober 2017

-  Gesamtheitlicher Erhalt
-  Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung
-  Teilersatz
-  Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz
-  Ersatz, u.U. etappenweise
-  Totalsanierung
-  Ohne besonderen Handlungsbedarf





**Liegschaften innerhalb Projektperimeter:**

- C ...** Liegschaften Projektperimeter Champagne
- M ...** Liegschaften Projektperimeter Mösli
- GF ...** Liegschaften Projektperimeter Geyisried-Fröhlisberg
- GN ...** Liegschaften Projektperimeter Geyisried-Nord

**Liegschaften ausserhalb Projektperimeter mit zu klärendem Abstimmungsbedarf:**

- B ...** Liegschaften Bözingen
- L ...** Liegschaften Lindenquartier
- Me ...** Liegschaften Mett
- Mu ...** Liegschaften Mühlefeld
- R ...** Liegschaften Rebberg

**Liegschaften ausserhalb Projektperimeter ohne Abstimmungsbedarf:**

- A ...** Liegschaften übriges Stadtgebiet

# Handlungsansätze für den genossenschaftlichen Liegenschaftsbestand

20. Oktober 2017

## 1. Liegenschaften innerhalb Projektperimeter

### 1.1 Projektperimeter Champagne

#### Teilgebiet C 02

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Champagne
- Ablauf Baurecht: 01.11.2042
- Anzahl Wohnungen: 24

Denkmalpflegerische Bewertung: ohne Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,3), uniformer Wohnungsbestand begründen trotz annehmbarem baulichen Zustand und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

#### Teilgebiet C 03

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Wyttinbach
- Ablauf Baurecht: 28.02.2046
- Anzahl Wohnungen: 45

Denkmalpflegerische Bewertung: ohne Interesse.

Beurteilung: Guter Nutzungsgrad (AZ 1,0), gute Wohnungsqualität und annehmbarer baulicher Zustand begründen eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung ausgehende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand der Bausubstanz ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Mögliche Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden eine den bestehenden Gebäuden angemessene Vergrößerung von Balkonen oder Loggien, sowie eine bescheidene Erweiterung des Wohnflächenangebotes durch Anbauten.

#### Teilgebiet C 05–06

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Bieler Bau- und Wohngeno (BIWOG)
- Ablauf Baurecht: 30.06.2029 (Teilgebiet 06 zur Hälfte im Besitz der BIWOG)
- Anzahl Wohnungen: 32 (Reihenhäuser)

Denkmalpflegerische Bewertung: exzeptionelles Gruppenobjekt.

Beurteilung: Hoher architektonischer Wert, gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie starke soziale Verbundenheit begründen trotz tiefen Nutzungsgrad (AZ 0,4) eine die bestehende Bausubstanz und deren Aussenbereiche bewahrende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Gesamtheitlicher Erhalt.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die umfassende Wahrung der bestehenden Bausubstanz und der angrenzenden Aussenbereiche ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Demgemäss beschränkt sich deren Umsetzung auf Unterhalt und Konsolidierung der in ihrem originären Zustand erhaltenen Gebäudehülle und Aussenraumgestaltung sowie die Vornahme von gebäudeinterne Um- oder Ausbaumassnahmen.

## 1.2 Projektperimeter Mösli

### Teilgebiet M 01

#### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Fröhliisberg
- Ablauf Baurecht: 30.04.2048
- Anzahl Wohnungen: 98

Denkmalpflegerische Bewertung: Interessantes Gruppenobjekt.

Beurteilung: Gute Siedlungs- und Wohnqualität, sowie starke soziale Verbundenheit begründet trotz mässigem Nutzungsgrad (AZ 0,5) eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung ausgehende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonforme Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand einer einheitlichen Bebauungsstruktur und einer ausgewogenen architektonischen Gestaltung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bildet ein der bestehenden Bausubstanz angemessener Ausbau von Balkonen und Loggien, sowie geschlossenen Bauteilen.

### Teilgebiet M 02

#### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Allgemeine Bau- und Wohngeno ABW
- Ablauf Baurecht: 31.12.2048
- Anzahl Wohnungen: 56

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von teilweise relativem städtebaulichen Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,44), mässige Wohnungsqualität, annehmbarer Bauzustand und starke soziale Verbundenheit begründen eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher einerseits Teile der bestehenden Bausubstanz unter Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung erhalten werden, andererseits ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung von Teilen der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Teilersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnqualität ausgerichtete, schrittweise zu realisierende Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden die Errichtung von Neubauten oder die Erweiterung des vorhandenen Bauvolumens.

### Teilgebiet M 03

#### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Allgemeine Bau- und Wohngeno (ABW)
- Ablauf Baurecht: 30.09.2048
- Anzahl Wohnungen: 36

Denkmalpflegerische Bewertung: ohne Interesse.

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad (AZ 0,92), angemessenes Wohnungsangebot und intakter baulicher Zustand begründen eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung ausgehenden Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand der bestehenden Bausubstanz ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Mögliche Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bildet eine dem bestehenden Gebäude angemessener Ausbau. Vergrösserung von Balkonen oder Loggien, sowie eine bescheidene Erweiterung des Wohnflächenangebotes durch Anbauten.

#### Teilgebiet M 04

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Allgemeine Bau- und Wohngeno ABW
- Ablauf Baurecht: 30.06.2045
- Anzahl Wohnungen: 24

Denkmalpflegerische Bewertung: ohne Interesse.

Beurteilung: Mässiger Nutzungsgrad (AZ 0,5), beschränkte Wohnungsqualität und annehmbarer Bauzustand begründen trotz starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnqualität ausgerichtete, schrittweise zu realisierende Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden die Erweiterung des vorhandenen Bauvolumens oder die Errichtung von Neubauten.

#### Teilgebiet M 05

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Allgemeine Bau- und Wohngeno ABW
- Ablauf Baurecht: 01.05.2045
- Anzahl Wohnungen: 50

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von teilweise relativem städtebaulichen Interesse, davon interessantes individuelles Objekt (Brüggmattenweg 26, 28 und Pestalozzi-Allee 25, 27).

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,4), beschränkte Wohnungsqualität, annehmbarer Bauzustand und starke soziale Verbundenheit begründen eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher einerseits Teile der bestehenden Bausubstanz unter Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung erhalten werden, andererseits ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung von Teilen der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Teilersatz.

Handlungsspielraum: Vorausgesetzt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnqualität ausgerichtete, schrittweise zu realisierende Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden die Errichtung von Neubauten oder die Erweiterung des vorhandenen Bauvolumens.

#### Teilgebiet M 06

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Allgemeine Bau- und Wohngeno ABW
- Ablauf Baurecht: 30.09.2030
- Anzahl Wohnungen: 16

Denkmalpflegerische Bewertung: exzeptionelles Gruppenobjekt.

Beurteilung: Architektonischer Wert, hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie starke soziale Verbundenheit begründen trotz tiefem Nutzungsgrad (AZ 0,3) eine die bestehende Bausubstanz und deren Aussenbereiche bewahrende Liegenschaftserneuerung

Handlungsansatz: Gesamtheitlicher Erhalt.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die umfassende Wahrung der bestehenden Bausubstanz und der angrenzenden Aussenbereiche ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Demgemäss beschränkt sich deren Umsetzung auf Unterhalt und Konsolidierung der in ihrem originären Zustand erhaltenen Gebäudehülle und Aussenraumgestaltung sowie die Vornahme von gebäudeinternen Um- oder Ausbaumassnahmen.

#### Teilgebiet M 07

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft ABW
- Ablauf Baurecht: 31.12.2027
- Anzahl Wohnungen: 8

Denkmalpflegerische Bewertung: Objekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,3), beschränkte Wohnungsqualität und grosser mit Teilgebiet 06 gemeinsamer Freiraum begründen trotz gutem baulichem Zustand und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung ist die Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude und Teilen des bestehenden Freiraumes.

#### Teilgebiet M 08

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft ABW
- Ablauf Baurecht: 31.03.2027
- Anzahl Wohnungen: 24

Denkmalpflegerische Bewertung: exzeptionelles Gruppenobjekt.

Beurteilung: Hoher architektonischer Wert, gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie starke soziale Verbundenheit begründen trotz tiefem Nutzungsgrad (AZ 0,4) eine die bestehende Bausubstanz und deren Aussenbereiche bewahrende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Gesamtheitlicher Erhalt.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die umfassende Wahrung der bestehenden Bausubstanz und der angrenzenden Aussenbereiche ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Demgemäss beschränkt sich deren Umsetzung auf Unterhalt und Konsolidierung der in ihrem originären Zustand erhaltenen Gebäudehülle und Aussenraumgestaltung sowie die Vornahme von gebäudeinternen Um- oder Ausbaumassnahmen.

#### Teilgebiet M 09

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Siedlungsgenossenschaft Im Mösli
- Ablauf Baurecht: 31.10.2045 bzw. 31.07.2046
- Anzahl Wohnungen: 48

Denkmalpflegerische Bewertung: exzeptionelles Gruppenobjekt.

Beurteilung: Hoher architektonischer Wert, gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie starke soziale Verbundenheit begründen trotz ungenügendem Nutzungsgrad (AZ 0,46) eine die bestehende Bausubstanz und deren Aussenbereiche bewahrende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die umfassende Wahrung der bestehenden Bausubstanz und der angrenzenden Aussenbereiche ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Demgemäss beschränkt sich deren Umsetzung auf Unterhalt und Konsolidierung der in ihrem originären Zustand erhaltenen Gebäudehülle der Hauptvolumen und Aussenraumgestaltung sowie auf die Vornahme von gebäudeinternen Um- oder Ausbaumassnahmen. Unter der Voraussetzung einer gesamtheitlich abgestimmten und verbesserten architektonischen Gestaltung werden zudem der Erhöhung der Wohnqualität dienende Nutzungserweiterungen im Ausmass der originalen gartenseitigen Anbauten als möglich errichtet.

## Teilgebiet M 10

### Allgemeine Angaben:

- Wohnbauträger: Siedlungsgenossenschaft Im Mösli
- Ablauf Baurecht: 30.06.2043
- Anzahl Wohnungen: 25

Denkmalpflegerische Bewertung: interessantes Gruppenobjekt.

Beurteilung: Baukultureller Stellenwert, starke soziale Verbundenheit, eine in unterschiedlichem Mass erneuerte Bausubstanz und ein tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,25) begründen eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher einerseits Teile der bestehenden Bausubstanz unter Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung erhalten werden, andererseits ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung von Teilen der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Teilersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnqualität ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden die Errichtung von Neubauten oder die Erweiterung der bestehenden Bausubstanz.

## 1.3 Projektperimeter Geisried-Fröhlisberg

### Teilgebiet GF 03

#### Allgemeine Angaben:

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Daheim
- Ablauf Baurecht: 28.02.2047
- Anzahl Wohnungen: 38

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,45) und direkter Anstoss an die Orpundstrasse begründen trotz umfassend sanierter Bausubstanz, guter Wohnungsqualität und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

### Teilgebiet GF 04

#### Allgemeine Angaben:

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Solidarität
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016 bzw. 28.02.2047
- Anzahl Wohnungen: 62

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von teilweise relativem städtebaulichen Interesse.

Beurteilung: Mässiger Nutzungsgrad (AZ 0,6) und direkter Anstoss an die Orpundstrasse begründen trotz stetig unterhaltener Bausubstanz und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die

Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

#### Teilgebiet GF 05

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Daheim
- Ablauf Baurecht: 20.02.2042
- Anzahl Wohnungen: 53

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Gute Siedlungs- und Wohnqualität zufriedenstellender baulicher Zustand und starke soziale Verbundenheit und mässiger Nutzungsgrad (AZ 0,5) begründen eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher einerseits Teile der bestehenden Bausubstanz unter Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung erhalten werden, andererseits ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung von Teilen der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Teilersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird ein auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnqualität ausgerichtet Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bilden die Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden an den Safnernweg anstossenden Gebäude.

#### Teilgebiet GF 06

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Daheim
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 62

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Gute Siedlungs- und Wohnqualität, zufriedenstellender baulicher Zustand starke soziale Verbundenheit begründen trotz mässigem Nutzungsgrad (AZ 0,55) eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung ausgehende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand einer einheitlichen Bebauungsstruktur und einer ausgewogenen architektonischen Gestaltung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden eine der bestehenden Bausubstanz angemessener Ausbau von Balkonen und Loggien, sowie geschlossenen Bauteilen

#### Teilgebiet GF 07

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Fröhliisberg
- Ablauf Baurecht: 31.12.2047 (Hauptparzelle) bzw. 31.12.2016 (Restparzelle)
- Anzahl Wohnungen: 32

Denkmalpflegerische Bewertung: ohne Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,45) und eingeschränkte Wohnungsqualität begründen trotz einem intakten baulichen Zustand und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

#### Teilgebiet GF 08

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenos Im Vogelsang und Eisenbahner-Baugeno Nidau
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016 (Im Vogelsang) bzw. 31.12.2046 (Eisenbahner-Baugeno Nidau)
- Anzahl Wohnungen: 34

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringem Interesse, davon Orpundstrasse 57, 59 ohne Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,45) direkter Anstoss an die Orpundstrasse und mässiges Wohnungsangebot begründen trotz einem weitgehend sanierten baulichen Zustand und einer starken sozialen Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

#### Teilgebiet GF 09

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Monbijou und Wohnbaugenossenschaft Gutenberg
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 95

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad (AZ 0,8, gute Wohnungsqualität, weitgehend sanierte Bausubstanz und starke soziale Verbundenheit begründen trotz direktem Anstoss an Orpundstrasse eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung ausgehende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand einer einheitlichen Bebauungsstruktur und einer ausgewogenen architektonischen Gestaltung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden eine der bestehenden Bausubstanz angemessener Ausbau von Balkonen und Loggien, sowie geschlossenen Bauteilen.

#### Teilgebiet GF 10

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Monbijou
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 24

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Gute Wohnungsqualität, weitgehend sanierte Bausubstanz und starke soziale Verbundenheit begründen trotz tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,38) eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonisch angemessener baulicher Erweiterung ausgehende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand einer einheitlichen Bebauungsstruktur und einer ausgewogenen architektonischen Gestaltung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden ein der bestehenden Bausubstanz angemessener Ausbau von Balkonen und Loggien, sowie geschlossenen Bauteilen.

#### **1.4 Projektperimeter Geyisried-Nord**

##### **Teilgebiet GN 01**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Flurweg, bzw. Wohnbaugenossenschaft Im Vogelsang
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 76

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von teilweise relativem städtebaulichen Interesse.

Beurteilung: Gute Siedlungs- und Wohnqualität und ein angemessener Nutzungsgrad (AZ 0,7) begründen eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung ausgehende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand einer einheitlichen Bebauungsstruktur und einer ausgewogenen architektonischen Gestaltung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden ein der bestehenden Bausubstanz angemessener Ausbau von Balkonen und Loggien, sowie geschlossenen Bauteilen.

##### **Teilgebiet GN 02**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Sonniger Hof
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016, bzw. 31.12.2017
- Anzahl Wohnungen: 90

Denkmalpflegerische Bewertung: ohne Interesse.

Beurteilung westlicher Bereich: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,49) gutes Wohnangebot, annehmbarer bauliche Zustand und starke soziale Verbundenheit begründen eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher im westlichen Bereich die bestehende Bausubstanz unter Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung erhalten wird, im östlichen Bereich Teile ausgehend von einer angemesseneren Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig ausführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Im westlichen Bereich: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung / Handlungsansatz im östlichen Bereich: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum westlicher Teil: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand einer einheitlichen Bebauungsstruktur und einer ausgewogenen architektonischen Gestaltung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bildet ein der bestehenden Bausubstanz angemessener Ausbau von Balkonen und Loggien, sowie geschlossenen Bauteilen.

Handlungsspielraum östlicher Teil: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

##### **Teilgebiet GN 03**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Flurweg, bzw. Wohnbaugenossenschaft Daheim

- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 107

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von teilweise relativem städtebaulichen Interesse.

Beurteilung: Annehmbare Siedlungs- und Wohnqualität guter baulicher Zustand und starke soziale Verbundenheit begründen trotz mässigem Nutzungsgrad (AZ 0,65) eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung ausgehende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand einer einheitlichen Bebauungsstruktur und einer ausgewogenen architektonischen Gestaltung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden ein der bestehenden Bausubstanz angemessener Ausbau von Balkonen und Loggien, sowie geschlossenen Bauteilen.

#### Teilgebiet GN 04

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: WOBE
- Ablauf Baurecht: 31.12.2018
- Anzahl Wohnungen: 50 im Hochhaus, 12 in den Reihenhäusern

Denkmalpflegerische Bewertung: Objekt von geringerem Interesse (Hochhaus), interessantes Gruppenobjekt (Reihenhäuser).

Beurteilung: Umfassender Sanierungsbedarf begründet eine Totalsanierung des Hochhauses bzw. einen Totalersatz der Reihenhäuser.

Handlungsansatz: Totalersatz bzw. Totalsanierung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnungsqualität sowie einer umfassenden baulichen Sanierung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bilden ein umfassender Umbau des Hochhauses bzw. die Errichtung von Neubauten als Ersatz der bestehenden Reihenhäuser.

#### Teilgebiet GN 05

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Fröhliisberg
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 56

Denkmalpflegerische Bewertung: ohne Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,41) begründet trotz stetig unterhaltener Bausubstanz (neue Balkone) und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

#### Teilgebiet GN 06

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Rosengarten bzw. Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 138

Denkmalpflegerische Bewertung: ohne Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,44) begründet trotz stetig unterhaltener Bausubstanz (neue Balkone) und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

#### Teilgebiet GN 07

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Mettlenweg
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 58

Denkmalpflegerische Bewertung: exceptionelles Gruppenobjekt.

Beurteilung: Hoher architektonischer Wert, gute Siedlungs- und Wohnqualität, hohe soziale Identifikation sowie guter baulicher Zustand begründen trotz mässigen Nutzungsgrad (AZ 0,58) eine die bestehende Bausubstanz und die Aussenbereiche bewahrende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Gesamtheitlicher Erhalt.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Wahrung der bestehenden Bausubstanz ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Demgemäss beschränkt sich deren Umsetzung auf den Unterhalt und die Konsolidierung der bestehenden Bausubstanz sowie von Massnahmen zu gestalterischen Aufwertung des Aussenraumes.

## 2. Liegenschaften ausserhalb Projektperimeter

### 2.1 Liegenschaften ohne Abstimmungsbedarf

Ausgehend von einer gesamthaften Inbetrachtung der ausserhalb der Projektperimeter auf städtischen Boden erbauten genossenschaftlichen Wohnliegenschaften erfolgt in einem 1. Schritt die Ausscheidung jener Objekte für welche im Hinblick auf eine Erneuerung des Baurechts weder besondere städtebauliche noch denkmalpflegerische Ansprüche gestellt werden und demzufolge auch kein Abstimmungsbedarf zwischen Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung besteht. Es handelt sich dabei um Gebäude, welche Teil einer für eine städtebauliche Transformation nicht oder nur bedingt prädestinierte Quartierstruktur bilden und zumeist einen annehmbaren Nutzungsgrad aufweisen, sich in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand befinden. Dazu gehören die nachfolgenden Objekte:

#### Liegenschaften A 01

##### **Wyttbachstrasse 3, 5, 7, 9, 11**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Genossenschaft Wyttbach
- Ablauf Baurecht 31.03.2044
- Anzahl Wohnungen: unbekannt

Beurteilung: Guter Nutzungsgrad, Lage innerhalb schützenswerter Quartierstruktur, erhaltenswerte Bausubstanz, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.

#### Liegenschaften A 02

##### **Schnydergässli 25, 27, 29, 31, 33**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Genossenschaft Wyttbach
- Ablauf Baurecht 31.12.2057
- Anzahl Wohnungen: unbekannt

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.

#### Liegenschaften A 03

##### **Beundenweg 60, 64, 68, 70, 72**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft
- Ablauf Baurecht 31.12.2051
- Anzahl Wohnungen: unbekannt

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.

#### Liegenschaften A 04

##### **Heilmannstrasse 45, 47**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Genossenschaft Heilmann
- Ablauf Baurecht 31.12.2045
- Anzahl Wohnungen: 7

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, annehmbare Wohnqualität, guter baulicher Zustand.

- Liegenschaften A 05**      **Sonnhalde 26, 27, 29**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft Falbringen
  - Ablauf Baurecht 31.12.2019
  - Anzahl Wohnungen: 16
- Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, gute Wohnqualität, annehmbarer baulicher Zustand.
- 
- Liegenschaften A 06**      **Wasenstrasse 34, 36, 38, 40**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft BIWOG
  - Ablauf Baurecht 31.12.2073
  - Anzahl Wohnungen: 24
- Beurteilung: Hoher Nutzungsgrad, schutzwürdige Bausubstanz, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.
- 
- Liegenschaften A 07**      **Wasenstrasse 42, 44, 46**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft Casanostra
  - Ablauf Baurecht 31.12.2073
  - Anzahl Wohnungen: 26
- Beurteilung: Guter Nutzungsgrad, schutzwürdige Bausubstanz, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.
- 
- Liegenschaften A 08**      **Grillenweg 12 / Sonnenstrasse 29, 31, 33**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft Wytenbach
  - Ablauf Baurecht 31.12.2016
  - Anzahl Wohnungen: unbekannt
- Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, annehmbare Wohnqualität, annehmbarer baulicher Zustand.
- 
- Liegenschaften A 09**      **Erguelweg 9–12**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft Wytenbach
  - Ablauf Baurecht 31.12.2016
  - Anzahl Wohnungen: unbekannt
- Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, annehmbare Wohnqualität, annehmbarer baulicher Zustand.
- 
- Liegenschaften A 10**      **Schlösslistrasse 28**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Baugeno Im Vogelsang
  - Ablauf Baurecht 31.12.2048
  - Anzahl Wohnungen: unbekannt

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, annehmbare Wohnqualität, annehmbarer baulicher Zustand.

**Liegenschaften A 11**

**Schlösslifeld 8, 10, 12, 14, 16**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Genossenschaft Sunneschyn
- Ablauf Baurecht 31.12.2060
- Anzahl Wohnungen: unbekannt

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur (Neubebauung), gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.

**Liegenschaften A 12**

**Bürenstrasse 26, 28**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Genossenschaft Wytttenbach
- Ablauf Baurecht 31.12.2067
- Anzahl Wohnungen: unbekannt

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.

**Liegenschaften A 13**

**Bürenstrasse 61,63, 65, 67, 69, 71**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Genossenschaft Daheim
- Ablauf Baurecht 31.12.2067
- Anzahl Wohnungen: unbekannt

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.

**Liegenschaften A 14**

**Gottstattstrasse 44**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Genossenschaft Fröhliisberg
- Ablauf Baurecht 31.12.2017
- Anzahl Wohnungen: unbekannt

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, annehmbare Wohnqualität, annehmbarer baulicher Zustand.

**Liegenschaften A 15**

**Dunantstrasse 18, 20, 22, 24**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Genossenschaft Friedheim
- Ablauf Baurecht 31.12.2024 bzw. 31.12.2027
- Anzahl Wohnungen: unbekannt

Beurteilung: Guter Nutzungsgrad, Lage innerhalb zu erneuernder Quartierstruktur, guter baulicher Zustand.

- Liegenschaften A 16**      **Mühlestrasse 61, 63, 65**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft Sonniger Hof
  - Ablauf Baurecht 31.12.2022
  - Anzahl Wohnungen: unbekannt
- Beurteilung: Guter Nutzungsgrad, annehmbare Wohnqualität, guter baulicher Zustand.
- 
- Liegenschaften A 17**      **Bartholomäusweg 11, 13, 25, 27**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft Urbania
  - Ablauf Baurecht 31.12.2047 bzw. 31.12.2053
  - Anzahl Wohnungen: unbekannt
- Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.
- 
- Liegenschaften A 18**      **Flurweg 28, 30, 32**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft Daheim
  - Ablauf Baurecht 31.12.2031
  - Anzahl Wohnungen: unbekannt
- Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.
- 
- Liegenschaften A 19**      **Orpundstrasse 58, 60, 62, 64, 68 / Südstrasse 57, 59, 61**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft Gutenberg
  - Ablauf Baurecht 31.12.2026
  - Anzahl Wohnungen: unbekannt
- Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.
- 
- Liegenschaften A 20**      **Heidensteinweg 8**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft EWO
  - Ablauf Baurecht 31.12.2031
  - Anzahl Wohnungen: unbekannt
- Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur, gute Wohnqualität, guter baulicher Zustand.
- 
- Liegenschaften A 21**      **Meienriedweg 12, 14**
- Allgemeine Angaben:**
- Bauträger: Genossenschaft Sunneschyn
  - Ablauf Baurecht 22.02.2047
  - Anzahl Wohnungen: unbekannt
- Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad, Lage innerhalb stabiler Quartierstruktur.

## 2.2. Liegenschaften mit zu klärendem Abstimmungsbedarf

Eingegangen wird nachstehend auf jene ausserhalb der Projektperimeter situieren genossenschaftlichen Liegenschaften, für welche eine eingehendere Klärung der im Hinblick auf eine bauliche Erneuerung bestehenden Voraussetzungen ausgeführt wurde. In einer quartierbezogenen Abfolge behandelt wurden dabei:

- die im Lindenquartier situieren Liegenschaften L 01 –L 08
- die im Rebberg-Quartier situieren Liegenschaften R 01 und R 02
- die im Stadtteil Bözingen situieren Liegenschaften B 01 –B 08
- die im Stadtteil Mett situieren Liegenschaften Me 01 –Me 05
- die im Mühlefeldquartier situieren Liegenschaften Mu 01

### Liegenschaften L 01 **Dählenweg 18–38, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 / Waldegweg 6, 8, 10,12, 14,16**

#### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Bieler Bau- und Wohnbaugenossenschaft (BIWOG)
- Ablauf Baurecht: 30.09.2030
- Anzahl Wohnungen: 26

Denkmalpflegerische Bewertung: exzeptionelles Gruppenobjekt, davon Dählenweg 38 von geringerem Interesse.

Beurteilung: Hoher architektonischer Wert, gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie starke soziale Verbundenheit begründen trotz mässigem Nutzungsgrad (AZ 0,62) eine die bestehende Bausubstanz und deren Umgebung bewahrende Erneuerung.

Handlungsansatz: Gesamtheitlicher Erhalt.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die umfassende Wahrung der bestehenden Bausubstanz und der angrenzenden Aussenbereiche ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Demgemäss beschränkt sich deren Umsetzung auf Unterhalt und Konsolidierung der in ihrem originären Zustand erhaltenen Gebäudehülle und Aussenraumgestaltung sowie die Vornahme von gebäudeinternen Um- oder Ausbaumassnahmen.

### Liegenschaften L 02 **Dählenweg 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 / Meisenweg 11**

#### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Bieler Bau- und Wohnbaugenossenschaft (BIWOG)
- Ablauf Baurecht: 30.09.2030 bzw. 30.04.2044
- Anzahl Wohnungen: 24

Denkmalpflegerische Bewertung: exzeptionelles Gruppenobjekt, davon Dählenweg 41, 43, 45 von geringerem Interesse.

Beurteilung: Hoher architektonischer Wert, gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie starke soziale Verbundenheit begründen trotz tiefem Nutzungsgrad (AZ 0,37) eine die bestehende Bausubstanz und deren Umgebung bewahrende Erneuerung.

Handlungsansatz: Gesamtheitlicher Erhalt (westlicher Teil), Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung (östlicher Teil).

Handlungsspielraum: Im westlichen Teil wird eine auf die umfassende Wahrung der bestehenden Bausubstanz und der angrenzenden Aussenbereiche ausgerichtete Liegenschaftserneuerung angestrebt. Demgemäss beschränkt sich deren Umsetzung auf Unterhalt und Konsolidierung der in ihrem originären Zustand erhaltenen Gebäudehülle und Aussenraumgestaltung sowie die Vornahme von gebäudeinternen Um- oder Ausbaumassnahmen. Im östlichen Teil begründet der

geringere architektonische Wert der Bauten die Ermöglichung einer Liegenschaftserneuerung mittels gesamtheitlich abgestimmter baulicher Erweiterungen. Im Rahmen einer vertieften Analyse und Interessenabwägung können darüber hinaus Ersatzbauten in Betracht gezogen werden.

#### Liegenschaften L 03

##### **Lindenweg 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68,70,72, 74, 76, 78**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Allgemeine Bau- und Wohnbaugenossenschaft (ABW)
- Ablauf Baurecht: 31.12.2020
- Anzahl Wohnungen: 24

Denkmalpflegerische Bewertung: interessantes Gruppenobjekt, davon Lindenweg 66a ohne Interesse.

Beurteilung: Hohe architektonischer Wert, gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie starke soziale Verbundenheit begründen trotz tiefem Nutzungsgrad (AZ 0,38) eine die bestehende Bausubstanz und deren Umgebung bewahrende Erneuerung.

Handlungsansatz: Gesamtheitlicher Erhalt.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die umfassende Wahrung der bestehenden Bausubstanz und der angrenzenden Aussenbereiche ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Demgemäss beschränkt sich deren Umsetzung auf Unterhalt und Konsolidierung der in ihrem originären Zustand erhaltenen Gebäudehülle und Aussenraumgestaltung sowie die Vornahme von gebäudeinternen Um- oder Ausbaumassnahmen.

#### Liegenschaften L 04

##### **Dählenweg 49, 51 / Lindenweg 90, 92, 94, 96**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Daheim
- Ablauf Baurecht: 30.06.2043/30.06.2044/30.06.2045
- Anzahl Wohnungen: 24

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Hohe architektonischer Wert, gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie starke soziale Verbundenheit begründen trotz tiefem Nutzungsgrad (AZ 0,45) eine die bestehende Bausubstanz und deren Umgebung bewahrende Erneuerung.

Handlungsansatz: Gesamtheitlicher Erhalt.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die umfassende Wahrung der bestehenden Bausubstanz und der angrenzenden Aussenbereiche ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Demgemäss beschränkt sich deren Umsetzung auf Unterhalt und Konsolidierung der in ihrem originären Zustand erhaltenen Gebäudehülle und Aussenraumgestaltung sowie die Vornahme von gebäudeinternen Um- oder Ausbaumassnahmen.

#### Liegenschaften L 05

##### **Dählenweg 56, 58, 60, 62, 64, 66**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Daheim
- Ablauf Baurecht: 31.12.2045
- Anzahl Wohnungen: 6

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,16) begründet trotz hoher Wohnqualität und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen

Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Mögliche Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet eine dem bestehenden Gebäude angemessene Erweiterung des Wohnflächenangebotes.

#### Liegenschaften L 06

##### **Dählenweg 68, 70, 72, 74, 76 / Scheibenweg 20**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Daheim
- Ablauf Baurecht: 31.12.2045
- Anzahl Wohnungen: 6

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,16) begründet trotz hoher Wohnqualität und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Mögliche Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet eine dem bestehenden Gebäude angemessene Erweiterung des Wohnflächenangebotes.

#### Liegenschaften L 07

##### **Dählenweg 55, 59 / Lindenweg 98, 102 / Scheibenweg 14, 16**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Daheim
- Ablauf Baurecht: 31.12. 2045
- Anzahl Wohnungen: 9

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,16) begründet trotz hoher Wohnqualität und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Mögliche Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet eine dem bestehenden Gebäude angemessene Erweiterung des Wohnflächenangebotes.

#### Liegenschaften L 08

##### **Lindenweg 117 / Waldrainstrasse 58 / Scheibenweg 6, 8, 12**

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Daheim
- Ablauf Baurecht: 31.12.2045
- Anzahl Wohnungen: 5

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,16) begründet trotz hoher Wohnqualität und starker

sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Mögliche Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet eine dem bestehenden Gebäude angemessene Erweiterung des Wohnflächenangebotes.

#### Liegenschaften R 01

##### Sonnhalde 1–4, 6, 8, 10, 12, 14–17

###### **Allgemeine Angaben:**

- \* Bauträger: Bieler Wohnbaugenossenschaft (BIWOG)
- \* Ablauf Baurecht: 30.04.2026
- \* Anzahl Wohnungen: 48 (Total zusammen mit R 02)

Denkmalpflegerische Bewertung: exzeptionelles Gruppenobjekt.

Beurteilung: Hoher architektonischem Wert, gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie starke soziale Verbundenheit begründen trotz tiefem Nutzungsgrad (AZ 0,34) eine die bestehende Bausubstanz und deren Aussenbereiche bewahrende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Gesamtheitlicher Erhalt.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die umfassende Wahrung der bestehenden Bausubstanz und die angrenzenden Aussenbereiche ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Demgemäss beschränkt sich deren Umsetzung auf Unterhalt und Konsolidierung der in ihrem originalen Zustand erhaltenen Gebäudehülle und Aussenraumgestaltung sowie die Vornahme von Gebäudeinternen Um- und Ausbaumassnahmen.

#### Liegenschaften R 02

##### Falbringen 41, 43, 45

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Bieler Wohnbaugenossenschaft (BIWOG)
- Ablauf Baurecht: 30.04.2026 bzw. 30.04.2043
- Anzahl Wohnungen: 48 (Total zusammen mit R 01)

Denkmalpflegerische Bewertung: ohne Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,34) begründet trotz hoher Wohnqualität und starker sozialer Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude

#### Liegenschaften B 01

##### Bergfeldweg 2, 4, 6, 8, 10, 12

###### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 54

Denkmalpflegerische Bewertung: nicht bewertet.

Beurteilung: Mässiger Nutzungsgrad (AZ 0,57) und mässige Siedlungsqualität begründen trotz einer weitgehend sanierten Bausubstanz und einer starken sozialen Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

## Liegenschaften B 02

### **Bergfeldweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 / Solothurnstrasse 82, 84**

#### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: EWO
- Ablauf Baurecht: 31.12.2038
- Anzahl Wohnungen: 70

Denkmalpflegerische Bewertung: nicht bewertet.

Beurteilung: Mässiger Nutzungsgrad (AZ 0,59) und mässige Siedlungsqualität begründen trotz einer weitgehend sanierten Bausubstanz und einer sozialen Verbundenheit eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

## Liegenschaften B 03

### **Dunantstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16**

#### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Friedheim
- Ablauf Baurecht: 31.12.2024, bzw. 31.12.2027
- Anzahl Wohnungen: 71

Denkmalpflegerische Bewertung: nicht bewertet.

Beurteilung: Hoher Nutzungsgrad (AZ 1,76), umfassend sanierte Bausubstanz, gute Wohnungsqualität und starke soziale Verbundenheit begründen eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonischer angemessener baulicher Erweiterung ausgehende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die massvolle Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option dazu bildet eine die benachbarten Teilgebiete (B 01 und B 02) umfassende Neustrukturierung des Quartieres, innerhalb der sowohl Neubauten, als auch als Erweiterung der bestehenden Gebäude in Betracht gezogen werden können.

#### Liegenschaften B 04

##### Länggasse 1, 3

###### Allgemeine Angaben:

- Bauträger: EWO
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016 bzw. 31.12.2045
- Anzahl Wohnungen: 24

Denkmalpflegerische Bewertung: nicht bewertet.

Beurteilung: Mässiger Nutzungsgrad (AZ 0,62), minime Wohnqualität, und ungenügender baulicher Zustand begründen einen kurzfristig anzugehenden Ersatz der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Handlungsansatz: Ersatz, u.U. etappenweise.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnqualität, sowie einer umfassenden Sanierung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Errichtung von Neubauten als Ersatz der bestehenden Bausubstanz.

#### Liegenschaften B 05

##### Solothurnstrasse 57, 59, 61, 63, 65, 67, 71, 73, 75, 77

###### Allgemeine Angaben:

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Im Vogelsang und Sonniger Hof
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016 bzw. 31.12.2048
- Anzahl Wohnungen: 63

Denkmalpflegerische Bewertung: nicht bewertet.

Beurteilung: Mässiger Nutzungsgrad (AZ 0,7) und guter baulicher Zustand begründen eine Liegenschaftserneuerung, mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz unter Inbetrachtung einer mittelfristigen Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

#### Liegenschaften B 06

##### Bürenstrasse 25, 27, 29, 31 / Lysserweg 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16

###### Allgemeine Angaben:

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Wyttbach
- Ablauf Baurecht: 31.12.2015
- Anzahl Wohnungen: 97

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von geringerem Interesse.

Beurteilung: Angemessener Nutzungsgrad (AZ 0,73), gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie starke soziale Verbundenheit begründen eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung angemessener baulicher Erweiterung ausgehende Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand einer einheitlichen Bebauungsstruktur und einer ausgewogenen architektonischen Gestaltung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden ein der bestehenden Bausubstanz angemessener Ausbau von Balkonen und Loggien, sowie geschlossenen Bauteilen.

**Liegenschaften B 07**      **Länggasse 45, 47, 49, 51, 53, 55 / Sägefildweg 46, 48, 50 / Eisfeldstrasse 1, 3**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaften Friedheim und Solidarität
- Ablauf Baurecht: 31.12.2019
- Anzahl Wohnungen: 180 (davon 128 Solidarität)

Denkmalpflegerische Bewertung: nicht bewertet.

Beurteilung: Hohe Siedlungs- und Wohnqualität, guter baulicher Zustand, angemessener Nutzungsgrad (AZ 0,75) begründen den Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand einer einheitlichen Bebauungsstruktur und einer ausgewogenen architektonischen Gestaltung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet ein der bestehenden Bausubstanz angemessener Ausbau von Balkonen und Loggien, sowie geschlossenen Bauteilen.

**Liegenschaften B 08**      **Grillenweg 16, 18, 20 / Sonnenstrasse 37**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Baugenossenschaft Wyttinbach
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: unbekannt

Denkmalpflegerische Bewertung: nicht bewertet.

Beurteilung: Mässiger Siedlungs- und Wohnqualität, mässiger Nutzungsgrad (AZ 0,7) und hohe soziale Verbundenheit begründen eine Liegenschaftserneuerung.

Handlungsansatz: Ersatz, u.U. etappenweise.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnqualität ausgerichtete Liegenschaftserneuerungen. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die schrittweise Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

**Liegenschaften Me 01**      **Gottstattstrasse 43, 45, 47, 49 / Forellenweg 2, 4, 6, 8, 10, 12**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Fröhliisberg
- Ablauf Baurecht: 31.12.2047
- Anzahl Wohnungen: 47

Denkmalpflegerische Bewertung: nicht bewertet.

Beurteilung: Mässiger Nutzungsgrad (AZ 0,57), eingeschränkte Wohnqualität und minimal unterhaltene Bausubstanz begründen den schrittweisen Ersatz der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Handlungsansatz: Ersatz etappenweise.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnqualität ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die schrittweise Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

**Liegenschaften Me 02    Am Wald 11, 13, 15, 17, 20, 22 / Mettstrasse 38**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Im Vogelsang und Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn
- Ablauf Baurecht: 31.12.2048
- Anzahl Wohnungen: 37

Denkmalpflegerische Bewertung: nicht bewertet.

Beurteilung: Bestehende Siedlungs- und Wohnqualität, guter baulicher Zustand und starke soziale Verbundenheit begründen trotz tiefem Nutzungsgrad (AZ 0,41) eine Liegenschaftserneuerung mit welcher ausgehend von einer angemessenen Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz eine mittelfristig auszuführende Neubebauung ermöglicht wird.

Handlungsansatz: Erhalt mit Option für einen mittelfristigen Ersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand der bestehenden Bausubstanz ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Mögliche Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet eine der bestehenden Gebäude angemessener Vergrösserung von Balkonen oder Loggien, sowie eine bescheidene Erweiterung des Wohnflächenangebotes durch Anbauten.

**Liegenschaften Me 03    Am Wald 38, 40, 42, 44 / Südstrasse 4, 6, 8, 10, 12**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Rosengarten
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016 bzw. 31.12.2048
- \*Anzahl Wohnungen: 68

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt von teilweise relativem städtebaulichen Interesse.

Beurteilung: Bestehende Siedlungs- und Wohnqualität, gutem baulichen Zustand und starker sozialer Verbundenheit begründen trotz tiefem Nutzungsgrad (AZ 0,44) eine Liegenschaftserneuerung mit welcher zur Ermöglichung einer mittelfristig auszuführenden Neubebauung der bestehenden Bausubstanz im Rahmen eines zufriedenstellende Wohnverhältnisse gewährleistenden Unterhaltes bewirtschaftet werden.

Handlungsansatz: Teilersatz.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnqualität ausgerichtete, schrittweise zu realisierende Liegenschaftserneuerung. Optionen für eine dementsprechende Umsetzung bilden die Errichtung von Neubauten oder die Erweiterung des vorhandenen Bauvolumens.

**Liegenschaften Me 04    Am Wald 46, 48, 50, 52, 54**

**Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 35

Denkmalpflegerische Bewertung: ohne Interesse.

Beurteilung: Tiefer Nutzungsgrad (AZ 0,29), und mässige Wohnqualität begründen trotz annehmbarem baulichen Zustand einen schrittweise anzugehenden Ersatz der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Handlungsansatz: Ersatz, u.U. etappenweise.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der

Wohnqualität ausgerichtete Liegenschaftserneuerungen. Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet die schrittweise Errichtung von Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude.

#### Liegenschaften Me 05 **Hirtenweg 2, 4–13**

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: Wohnbaugenossenschaft Im Vogelsang
- Ablauf Baurecht: 31.12.2016
- Anzahl Wohnungen: 87

Denkmalpflegerische Bewertung: Gruppenobjekt mit geringerem Interesse, Mettstrasse 151 a-g ohne Interesse.

Beurteilung: Annehmbare Siedlungs- und Wohnqualität, guter baulicher Zustand und starke soziale Verbundenheit begründen trotz mässigem Nutzungsgrad (AZ 0,55), eine vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Ermöglichung architektonisch angemessener Erweiterung ausgehende bauliche Erneuerung.

Handlungsansatz: Erhalt mit strukturkonformer Erweiterung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf den Weiterbestand der bestehenden Bausubstanz ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Mögliche Option für eine dementsprechende Umsetzung bildet eine dem bestehenden Gebäude angemessene Vergrösserung von Balkonen oder Loggien, sowie eine bescheidene Erweiterung des Wohnflächenangebotes durch Anbauten.

#### Liegenschaften Mu 01 **Aegertenstrasse 38, 40**

##### **Allgemeine Angaben:**

- Bauträger: WOBE
- Ablauf Baurecht: 31.12.2018
- Anzahl Wohnungen: 60

Denkmalpflegerische Bewertung: nicht bewertet.

Beurteilung: Umfassender Sanierungsbedarf veranlasst eine Totalsanierung der beiden Hochhäuser.

Handlungsansatz: Totalsanierung.

Handlungsspielraum: Angestrebt wird eine auf die Erhöhung des Wohnflächenangebotes und der Wohnungsqualität, sowie eine umfassende bauliche Sanierung ausgerichtete Liegenschaftserneuerung. Option für eine dementsprechende Umsetzung bilden einen umfassenden Umbau der beiden Hochhäuser.