



Konzeptausschreibung
für gemeinnützige Wohnbauträger

Gurzelen, Teilbereich « Blumenstrasse Süd » Biel/Bienne

Bericht des Auswahlgremiums, Auswahl des Bauträgers



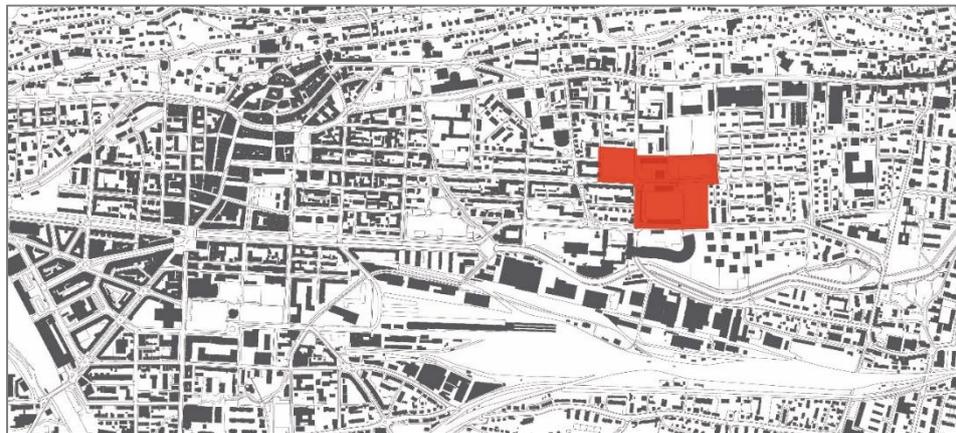
Biel, 14. Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Auswahlverfahren	3
2.1	Art des Verfahrens	3
2.2	Veranstalter	3
2.3	Teilnahmeberechtigung.....	3
2.4	Verbindlichkeit des Angebotes	4
2.5	Auswahlgremium	4
2.6	Beurteilungskriterien	5
2.7	Anforderungen (Zusammenfassung)	5
2.8	Ablauf und Termine.....	7
3	Vergabeprozess	8
3.1	Auswahlgremium	8
3.2	Befangenheit und Ausstandsgründe	8
3.3	Bewerbungen.....	8
3.4	Vorprüfung.....	8
3.5	Präsentationen.....	8
3.6	Wertung und Zuschlag	9
4	Würdigung der Konzepte	10
4.1	GURZELENplus.....	10
4.2	Wir sind Stadtgarten	11
4.3	WOBE domus circus	12
4.4	wok Hofgarten AG.....	13
5	Genehmigung und Dank	15

1 Ausgangslage

Die Stadt Biel will, wie im Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW) festgehalten, den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken und bis 2035 den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen an allen Wohnungen in Biel um rund einen Drittel auf 20% erhöhen. Ein wichtiger Schritt hierzu soll im Gebiet Gurzelen vollzogen werden. Das Entwicklungsgebiet Gurzelen ist im Besitz der Stadt Biel. Ihm kommt eine grosse Bedeutung für die Stadtentwicklung und die innere Verdichtung zu.

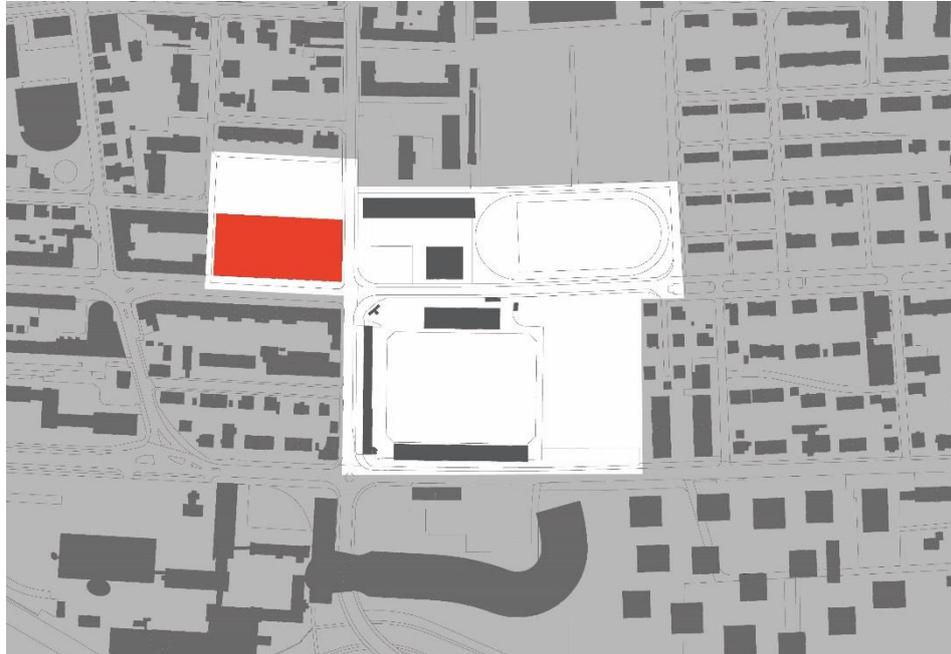


Situationsplan des Entwicklungsgebietes «Gurzelen» mitten in Biel

In diesem zentralen Gebiet sollen qualitätsvolle Überbauungen, welche sich harmonisch in die bestehende Bebauung rund um das ehemalige Stadion und den heutigen Gurzelenplatz einfügen, erstellt werden. Die Gestaltung eines neuen grosszügigen und ansprechenden öffentlichen Platzes ist entlang der Falkenstrasse vorgesehen. Obwohl die Überbauungen hauptsächlich Wohnzwecken dienen sollen, sind vorwiegend in den Erdgeschossen und besonders entlang der zukünftigen Platzes publikumswirksame Nutzungen zu integrieren, damit nicht nur «Wohnsiedlungen» sondern ein «Stück lebendige Stadt» entsteht. Dazu soll auch die Gestaltung und Durchlässigkeit der privaten und öffentlichen Aussenräume einen wesentlichen Beitrag leisten. Der dazu notwendigen Anpassung der baurechtlichen Vorgaben hat die Stimmbevölkerung im Mai 2019 mit grossem Mehr zugestimmt.

Der Startschuss für die konkrete Weiterentwicklung der städtischen Gebiete auf der Gurzelen erfolgt mit der Überbauung des heutigen Gurzelenplatzes. Hierzu ist im Teilgebiet «Blumenstrasse Süd» die Realisierung einer architektonisch qualitätsvollen, dichten Bebauung geplant, mit welcher eine Genossenschaft zeitgemässen und vielseitigen Wohnraum anbieten können wird. Zusammen mit den Werkstätten der Stiftung Zentrum SIV soll ein hochwertiges Ganzes

entstehen, mit einem gemeinsam genutzten, attraktiven Hofbereich und gemeinsamer Einstellhalle.



Entwicklungsgebiet Gurzelen (weiss) mit Teilbereich «Blumenstrasse Süd» (rot)

Im Rahmen einer schweizweiten (via simap) Ausschreibung unter gemeinnützigen Bauträgern wurden dazu zukunftsfähige und innovative Konzepte für die Übernahme der Baubereiche auf der Parzelle «Blumenstrasse Süd» gesucht.

Die Realisierung der Überbauung setzt einen Projektwettbewerb nach SIA 142 voraus. Dieser umfasst neben den Gebäuden auch die Aussenräume und berücksichtigt die Anforderungen an ein 2000 Watt-Areal. Der Wettbewerb wird durch den gewählten Bauträger und die Stadt Biel gemeinsam durchgeführt und die anfallenden Kosten werden zu gleichen Teilen getragen. Alle involvierten Partner sind angemessen im Preisgericht vertreten.

2 Auswahlverfahren

2.1 Art des Verfahrens

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Konzeptausschreibung unter gemeinnützigen Wohnbauträgern. Das Verfahren ist offen und nicht anonym.

Das Verfahren untersteht nicht dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG).

Abgabe von Land im Eigentum der öffentlichen Hand untersteht nicht dem Submissionsrecht. Der Rechtsweg ist diesbezüglich ausgeschlossen.

2.2 Veranstalter

Ausschreibungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Biel, vertreten durch ihre Finanzdirektion, Abteilung Liegenschaften. Das Verfahren wird zudem von der Präsidialdirektion, Abteilung Stadtplanung, und der Abteilung Hochbau der Direktion Bau, Energie und Umwelt begleitet.

Verfahrenssekretariat

Abteilung Stadtplanung der Stadt Biel
Florence Schmoll, Leiterin Stadtplanung
Zentralstrasse 49, 2501 Biel
florence.schmoll@biel-bienne.ch
T: 032 326 16 21

2.3 Teilnahmeberechtigung

Die Ausschreibung richtet sich ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Art. 55 der Bundesverordnung zum eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz¹ (VWEG). Bewerbungen können von einem gemeinnützigen Bauträger oder einem Team mehrerer gemeinnütziger Bauträger eingereicht werden. Im Falle einer Teameingabe müssen alle beteiligten Bauträger die genannten Kriterien der Gemeinnützigkeit erfüllen.

¹ vgl. <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19810311/index.html>

2.4 Verbindlichkeit des Angebotes

Das Baurecht wird durch die Stadt Biel unter Vorbehalt der Genehmigung des finanzkompetenten Organs (Volksabstimmung) zum Baurechtsvertrag erteilt.

Das ausgewählte Angebot ist während 4 Jahren ab Datum der Wahl im Rahmen dieses Ausschreibungsverfahrens verbindlich (die Dauer der Verbindlichkeit des Angebots richtet sich nach dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Gemeindeabstimmung).

2.5 Auswahlgremium

Die Evaluation und Wahl der Bauträger erfolgt durch ein Auswahlgremium. Dieses setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Biel und externe Experten im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammen, namentlich:

Behördendelegation:

Erich Fehr, Stadtpräsident Biel, Vorsitz
Silvia Steidle, Finanzdirektorin der Stadt Biel

Experte und Expertinnen der Stadtverwaltung Biel:

Beat Bommer, Abteilungsleiter Liegenschaften
Florence Schmoll, Abteilungsleiterin Stadtplanung
Jürg Saager, Abteilungsleiter Hochbau
Isabel Althaus, Leiterin Dienststelle für Kinder- und Jugendförderung

Externe Expertin und externer Experte:

Barbara Buser, Architektin, Baubüro in situ AG, Basel
Tilman Rösler, Architekt, Regionalverband Bern Solothurn

Gast (ohne Stimmrecht):

Antal Thoma, Sekretär Ostquartierleist

Verfahrensbegleitung, Vorprüfung, Protokoll und Berichtswesen (ohne Stimmrecht):

Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

2.6 Beurteilungskriterien

Bei der Auswahl des gemeinnützigen Wohnbauträgers werden folgende Kriterien (Reihenfolge entspricht keiner Priorisierung) berücksichtigt, welche drei thematischen Gruppen zugeordnet werden:

Zielerfüllung und Diversifizierung

- Umsetzung der gemeinnützigen und wohnbaupolitischen Zielsetzungen der Stadt Biel
- Strategische Optimierung des Portfolios des Bauträgers
- Lokale Verankerung und Anbindung
- Einbettung des Projekts ins Gesamtvorhaben Gurzelen (Synergien)

Professionalität und Sicherheit

- Erfahrung und realisierte Referenzobjekte
- Finanzierungskonzept/Bonität
- Erfüllung der Voraussetzungen gemäss RFGW
- Vollständigkeit

Innovation und Nachhaltigkeit

- Originalität und Vielfalt
- Plausibilität, Nachvollziehbarkeit und Umsetzbarkeit
- Einbindung Vorprojekt Stiftung Zentrum SIV und gemeinsame Bereiche
- Erreichen Zielsetzung 2000 Watt Gesellschaft – u.a. mit:
 - Bewirtschaftungsvorgaben (u.a. Vermietungsrichtlinien)
 - Personendichte (Wohnkonzept)
 - Mobilitätskonzept
 - Energie

2.7 Anforderungen (Zusammenfassung)

Die Situation, das Areal, die geltenden Rahmenbedingungen sowie die Aufgabestellung sind im Pflichtenheft vom 20. August 2019 beschrieben.

Für den Teilbereich «Blumenstrasse Süd» wird eine funktionale und soziale Durchmischung mit einer hohen Personendichte angestrebt.

Gemeinschaftliche Einrichtungen und Ideen für den gemeinsamen Betrieb derselben sind gewünscht. Konkrete Vorschläge in Bezug auf den Wohnungsmix und die angestrebten gemeinschaftlichen Nutzungen sind im Rahmen der Ausschreibung gefordert.

Die bis zum 25. Januar 2020 einzureichenden Konzepte sollten schlüssige Angaben auf nachstehende Themen und den dazu gehörigen Fragestellungen geben.

Wohnformen und Bebauungsvorstellung

Typologie und bauliche Dichte? Anvisierte Mietzinse und Realisierungskosten? Formen der Durchmischung? Aufenthalt- und Spielräume? Beitrag an die Diversifizierung des eigenen Portfolios und des bestehenden und zukünftigen Quartiers Gurzelen? Wohnkonzepte, Bewirtschaftungsvorgaben (u.a. Vermietungsrichtlinien), Bewohnerdichte?

Erdgeschossnutzungen mit Publikumswirksamkeit

Konzept zur Durchmischung / Mischnutzungen? Öffentlichkeitswirksame Nutzungen mit Anbindung an den Strassenraum? Beitrag der Erdgeschossnutzung «Blumenstrasse Süd» zur Gesamtentwicklung Gurzelen (inkl. ehemaliges Stadion): Welche Angebote braucht es im Gesamtgebiet Gurzelen, die im Teilgebiet «Blumenstrasse Süd» bewusst nicht angeboten werden sollen? Was für EG-Nutzungs-Angebot im Teilgebiet «Blumenstrasse Süd» sind vorgesehen bzw. sollen angestrebt werden?

Nachbarschaftliche Gestaltung und Nutzungen

Gemeinschaftliche Angebote und Art der geplanten Begegnungsorte (Innenräume/Aussenräume) für Bewohnende und Arbeitstätige? Prozesse der Mitwirkung, Rauman eignung und -gestaltung vor, während und nach Abschluss des Bauprojekts? Synergien und Schnittstellen zur Stiftung Zentrum SIV? Vorstellungen zum Umgang bei Konflikten zwischen der Stiftung Zentrum SIV und der Wohnbaugenossenschaft?

Quartieranbindung und Vernetzung

Lokale Verankerung und Einbindung im gemeinnützigen Wohnungsbau Biel? Angaben zu möglichen betrieblichen Synergien mit weiteren gemeinnützigen Investoren im Bereich Gurzelen? Verortung des Wohnungs- und Dienstleistungs-/Gewerbeangebots bezüglich der Arealentwicklung Gurzelen? Angebot für bestehende und künftige Quartierbewohner?

Mobilitätskonzept

Grundsatzüberlegungen zum Modalsplit? Angabe zur Anzahl und Anordnung der Parkplätze für Motorfahrzeuge und der Veloabstellplätze? Überlegungen zu Kooperation mit Mobilitätsanbietern? Überlegungen zu Sharing-Konzepten? Bestrebung zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr? Mehrwert für Quartier Gurzelen?

2.8 Ablauf und Termine

Der terminliche Ablauf des Ausschreibungsverfahrens ist wie folgt geplant:

27.08.2019	Start Ausschreibungsverfahren
13.09.2019	Einreichen von Fragen (schriftlich/per Mail)
30.09.2019	Beantwortung der eingegangenen Fragen (per Mail)
24.01.2020	Einreichen des Bewerbungsdossiers
30.01.2020	Orientierung der Bewerbenden betreffend Präsentation
04.02.2020	Präsentation durch Bewerbende
02.03.2020	Eröffnung Entscheid des Auswahlgremiums zur Wahl der gemeinnützigen Investorin

3 Vergabeprozess

3.1 Auswahlgremium

Die Evaluation und Wahl der Bauträger erfolgt durch das Auswahlgremium (vgl. Kapitel 2.5).

Die Verfahrensbegleitung, Vorprüfung sowie Protokoll und Berichtswesen erfolgen durch Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau (ohne Stimmrecht).

3.2 Befangenheit und Ausstandsgründe

Die Anwesenden werden nach Befangenheit oder Ausstandsgründen gefragt. Es werden keine Gründe vorgebracht, die auf eine Befangenheit hinweisen oder einen Ausstand notwendig machen.

3.3 Bewerbungen

Es wurden vier Konzepteingaben termingerecht eingereicht. Die Bewerberinnen sind (in alphabetischer Reihenfolge):

- GURZELENplus
- Wir sind Stadtgarten
- WOBE
- wok Hofguet AG

3.4 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung wurden alle eingereichten Bewerbungen bezüglich ihrer Vollständigkeit wie auch Erfüllung der geforderten Aufgabe geprüft.

Nach Kenntnisnahme der Ergebnisse der Vorprüfung beschliesst das Auswahlgremium alle Eingaben zur Beurteilung zuzulassen.

3.5 Präsentationen

Im ersten Teil des Vergabeprozesses sind alle vier Bewerbenden aufgefordert ihr Konzept mündlich und anhand der von ihnen abgegebenen Unterlagen dem Auswahlgremium im Rahmen einer 10-minütigen Präsentation vorzustellen (keine Beamerpräsentation, zusätzliches Material ist nicht zugelassen).

Im Anschluss sind sie gefordert, die Fragen des Auswahlgremiums zu u.a. Konzept, Organisationsform, Innovationsgehalt oder Beitrag an die Entwicklung des Quartiers und des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Biel weiter zu präzisieren.

3.6 Wertung und Zuschlag

Nach Abschluss der Konzeptvorstellungen werden in einem zweiten Teil alle Projekte anhand der Beurteilungskriterien bewertet und einander gegenübergestellt.

In verschiedenen Bereichen (u.a. Mobilitätskonzept mit autofreier Überbauung, Mietzinsniveaus, Professionalität) wurden bei allen vier Eingaben Gemeinsamkeiten festgestellt. Über diese Gemeinsamkeiten hinaus als wertvoll erachtete das Auswahlgremium bei den Bewerbungen und Präsentation unter anderem Angaben, die

- eine Vielfalt an Wohnformen vorsehen und gemeinschaftsfördernde Elemente ausweisen,
- sich konstruktiv-kritisch zu Chancen und Herausforderungen der Erdgeschossnutzungen äussern und Lösungsmöglichkeiten darlegen,
- sich auf nachvollziehbare Weise auf die örtlichen Voraussetzungen beziehen und Möglichkeiten für deren Weiterentwicklung im Rahmen des Projekts Blumenstrasse Süd bzw. der Arealentwicklung Gurzelen andeuten,
- eine enge Einbindung der ASI in der Projektentwicklung vorsehen und/oder sich mit den Entwicklungsmöglichkeiten des Baufelds der ASI auseinandersetzen,
- Hinweise für das nachfolgende qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerb nach SIA 142) aufzuführen,
- Beteiligungsmöglichkeiten mit oder für die Bewohner und EG-Nutzer aufzeigen und gemeinsamen Prozess der Beteiligten vorsehen.

Nach einer langen und intensiven Diskussion entscheidet das Auswahlgremium einstimmig der Bewerbung von **GURZELENplus** den Zuschlag zu erteilen. Das Auswahlgremium verzichtet darüber hinaus auf eine Rangierung der drei weiteren Konzepteingaben.

4 Würdigung der Konzepte

4.1 GURZELENplus

Mit einer breit aufgestellten Trägerschaft aus Bieler Wohnbaugenossenschaften verstärkt durch die gesamtschweizerisch tätige Logis Suisse überzeugt GURZELENplus mit ihrem Konzept *Fleur de la Champagne* durch ein durchdachtes partizipatives Vorgehen bereits im heutigen Bewerbungsstadium.

Mit der heterogen zusammengesetzten Bauträgerschaft und dem Einbezug der Erfahrungen aus der Zwischennutzung verspricht das Projekt an der Blumenstrasse eine realistische Vision auch als Keimzelle für das ganze Areal Gurzelen zu werden. Referenzobjekte belegen Methoden zur Realisierung günstiger Wohnungen.

Eine eigene präzise Analyse des Angebots und der Nachfrage im Quartier ergibt einen lebendigen und glaubwürdig realistischen Mix von gewerblichen Nutzungen. Mit dem „Haus des Wohnens“, Coworking und Veloparkierungs- und Mobilitätsdienstleistungen werden auch Nutzungen vorgeschlagen, bei dem die Bauträger und zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen selber involviert sind. Mit den Atelier-Wohnungen soll zudem eine flexible Struktur umgesetzt werden, die bei grösserer Nachfrage auch als Gewerbeflächen umgenutzt werden können. Insbesondere überzeugt der Fokus auf die zwei eigenen Ankernutzungen im Erdgeschoss: Haus des Wohnens und Supermarché participatif paysan. Diese sollen im Rahmen der Weiterentwicklung des Projekts zwingend umgesetzt werden, auch wenn es nicht ganz einfach werden sollte.

Die Stiftung SIV soll in die Projektorganisation eingebunden und im Betrieb sollen Synergien genutzt werden.

Belegungsrichtlinien, reduzierte Individual- aber grosszügige Gemeinschaftsflächen versprechen trotz hohem Nutzungskomfort einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Mit einem Wohnungsmix unterschiedlicher Wohnungstypologien mit Kleinwohnungen, Familienwohnungen und alternativen Wohnformen, soll ein generationenübergreifendes innovatives zukunftsfähiges „Wohnlabor“ entstehen.

Die Ziele der 2000 Watt Gesellschaft können mit dem Bekenntnis zur Verwendung ausschliesslich erneuerbarer Energien und der Verwendung energiearmer Baustoffe sowie Recycling von Baumaterial erreicht werden. Es wird sogar weitergehend ein Netto Null Treibhausgasausstoss angestrebt. Konzepte zur Natur in der Stadt mit Biodiversität und Artenvielfalt und zu einer zukunftsweisenden Mobilität ergänzend das umfassend durchdachte Gesamtangebot.

Kosten

Die Anlagekosten werden mit 31.4 MCHF geschätzt (ohne Land). Darin sind 3% für zusätzliche Innovationen eingerechnet. Der Baurechtszins dürfte je nach Wettbewerbsprojekt und daraus resultierenden effektiv nutzbaren Flächen nochmal angeschaut werden. Die durchschnittliche Wohnungsmiete beträgt CHF 182.- /m²J., das Gewerbe wird mit CHF 120.-/m² und Jahr kalkuliert.

Würdigung

Das Projekt setzt auf einen hohen Bezug der Bauträgerschaft zum Ort. Der Konzeption einer Lern- und Lehrplattform als Motor für die Entwicklung der Gurzelen wie auch aller in der GURZELENplus engagierten Wohnbauträger weist die Jury ein grosses Potential zu. Generell besticht die ausgereifte Vision eines lebendigen Wohnungsmixes kombiniert mit einer glaubwürdig dargestellten Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss – hervor stach hier die Fokussierung auf wenige, aber aus dem Quartierkontext erarbeitete Ankernutzungen. Gemeinsam mit den weiter vorgeschlagenen innovativen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Vorgehensabsichten überzeugte die Jury von den vier eingereichten Konzepten deshalb jenes von GURZELENplus am meisten.

4.2 Wir sind Stadtgarten

Wir sind Stadtgarten präsentiert ein professionell durchdachtes Projekt. Die zwei dargestellten Referenzprojekte und die erläuterten Berechnungen und Prozessschritte versprechen kostengünstige Wohnungen und mit nur CHF 90.-/m² und Jahr nachvollziehbar gute Voraussetzungen für tragbare Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss.

Dank der Mandatierung einer „Gesellschaftsgärtnerin“ soll die Partizipation aller zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen beim Betrieb möglich werden. Das Finanzierungskonzept erlaubt auch Mietenden mit geringem Vermögen und Einkommen die Beteiligung an der zu gründenden Mietergenossenschaft und die Miete einer günstigen Wohnung.

Die Stiftung SIV soll beim Architekturwettbewerb und im späteren Betrieb mit einbezogen werden. Es sollen Synergien mit Bewohnenden und dem Quartier z.B. mit der gemeinsamen Nutzung der Kantine kommen. Wir sind Stadtgarten verzichtet auf Bauten auf der Parzelle der SIV, es soll an deren Grenze abparzelliert werden.

Wie auch von den anderen Bewerberinnen vorgeschlagen, sollen die Gebäude dank Mobilitätskonzept autofrei funktionieren und die Ziele der 2000 Watt Gesellschaft erreicht werden.

Kosten

Die Anlagekosten werden mit 29.2 MCHF geschätzt (ohne Land). Der Baurechtszins wird als günstig beurteilt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete beträgt CHF 183 /m²J., das Gewerbe wird mit CHF 90.- /m² J. kalkuliert.

Würdigung

Gesamthaft überzeugt das Projekt in Bezug auf Wohnungsangebot, Finanzierung, Mietzinsgestaltung und der nachgelagerten Mieterbeteiligung. Die Entwicklungsgenossenschaft mit TU Halter AG im Hintergrund ergibt ein Partner, welcher die Umsetzung zuverlässig garantiert. Das Entwicklungsmodell ist zunächst top down, um schnell Entscheidungen treffen zu können. Potentielle Bewohner und Bewohnerinnen werden zu einem späteren Zeitpunkt umfassend einbezogen. Der Bezug zum Ort und zur Stadt Biel aber ist zu wenig gegeben. Der Einbezug der Baugenossenschaft Fröhliberg als lokalen Partner kann die Jury nicht überzeugen. Weder durch den Ersatz ihrer benachbarten Siedlung noch durch den Umgang mit ihren bestehenden Siedlungen werden innovative Impulse für das Areal Blumenstrasse erwartet. Auch sind die Ausstrahlung auf die weitere Entwicklung der Gurzelen in der Projekteingabe zu wenig herausgearbeitet.

4.3 WOBE domus circus

Die 1955 gegründete Genossenschaft WOBE ist im Aufbruch, sie will sich erneuern und weiterentwickeln und hat aus dieser Aufbruchsstimmung heraus beschlossen, sich für die Gurzelen zu bewerben. Das Projekt wird von einer interdisziplinären Gruppe mit der Association Eco-parc und Enoki, conception durable nach der Adhocratie-Methode ausgearbeitet.

Es werden vier eigene Referenzprojekte genannt: maison-tour d'habitation Chemin Mettlen 66, Chemin Mettlen 68-70, Rue Wasen 34-46 und Plateau de Vessy.

Das Haus ist als grosses L gedacht, das Dach der ASI Stiftung wird mit einem Glashaus bespielt. Als erstes soll ein Gewächshaus als Antenne, Empfangsstation und Begegnungsraum für Akteure aus dem Quartier aufgestellt werden. Da die künftigen Bewohner unbekannt sind, sollen mit diesem Ansatz die lokalen Bewohner aktiviert werden. Die Zusammenarbeit mit Start up's soll zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. Mit den Interessierten und den potentiellen Mietern der EGs wird das Projekt im Rahmen von Workshop-Verfahren weiterentwickelt. Dieser Ansatz überzeugt die Jury.

Die Mischung von Gewerbe, Wohnen und öffentlichen Diensten soll die Siedlung und insbesondere den Innenhof aktivieren. PV Anlagen und Regenwassersammlung bezeugen den ökologischen Anspruch. Die

Siedlung soll autofrei werden, sie wird mit Cargovelos, Mobility- und Veloparkplätzen ausgestattet.

Durch eine gemeinsame Nutzung des Erdgeschosses sollen Austausch und Kontakte gefördert werden. Es sind unter anderem Ateliers, Läden, Kiosk, Wäscherei, Wertstoffsammlung, Repair-Café, etc angedacht. Synergien mit dem Quartier werden gesucht.

Kosten

Der Baurechtszins wurde nicht kommentiert. Um eine belastbare Kostenschätzung zu erhalten, wurden Wohnungstypologien erarbeitet. Die Anlagekosten werden mit 29.1 MCHF geschätzt. Die durchschnittliche Miete beträgt CHF 186.— pro m2 und Jahr bzw. maximal CHF 208.- für die Wohnungen.

Würdigung

Das Projekt sucht das Gleichgewicht zwischen sozialen Werten, urbaner Qualität und effizienter Ökonomie, es soll ein bedeutsamer Ort, ein Leuchtturm in der Stadt werden. Der Ansatz, vom Kleinen aus etwas zu machen und dann die anderen Akteure einzubeziehen, überzeugt. Der Vorschlag auf dem Dach der SIV- Werkstätten schon früh einen Ort zum Austausch mit dem Quartier und künftigen Nutzer und Nutzerinnen einzurichten überzeugt die Jury und sie empfiehlt diesen auch dem ausgewählten Projekt zur Prüfung. Das Projekt zeugt von einem grossen Engagement und dem Willen zur Gestaltung des Vorstandes der WOBE, was sich auch in der Präsentation widerspiegelt. Das Auswahlgremium ist aber der Auffassung, das Konzept sei zu stark „top down“ aufgebaut.

4.4 wok Hofgarten AG

Die WOK Hofguet AG wurde 2013 von den beiden Pensionskassen coOpera und GEPABU als gemeinnützige AG gegründet.

Neben der wok Lorraine AG, wok Burgunder AG und wok Hofguet AG, die als Referenz dienen, wäre die wok Gurzelen AG das vierte Projekt der Investoren.

Das Projekt *Blumenstrasse Süd* soll, wie auch die drei anderen Wohnprojekte der wok, gemeinnützig, partizipativ, ökologisch und preisgünstig sein. Es sieht eine Integration des SIV Zentrums mit einer Bespielung der Dachterrasse vor. Für die Erdgeschossnutzungen wird auf die Erfahrungen mit dem Projekt Lorraine zurückgegriffen. Es sollen verschiedene Wohnungstypen realisiert werden, mit einem Anteil von 50% für Familienhaushalte.

Die Siedlung soll autofrei geplant werden mit vertraglicher Verpflichtung der Mietenden. Car-sharing und eine optimale Veloinfrastruktur ergänzen das Mobilitätskonzept.

Das Mietkonzept der Selbstverwaltung wäre für Biel eine Neuheit. Es sichert die Mitgestaltung durch die Mieter und Mieterinnen, auch wenn diese kein Eigenkapital einbringen.

Kosten

Der Baurechtszins wird als günstig beurteilt. Die Anlagekosten werden mit 28.0 MCHF angenommen. Eigenkapital und Hypotheken werden je hälftig durch coOpera und Gepabu finanziert. Bei einer Bruttorendite von 4.25% ergibt das mit Bezug auf das letzte wok Projekt in Burgdorf eine durchschnittliche Miete von CHF 170.- /m² und Jahr. Der „meccano“, wie preisgünstig gebaut werden kann, ist der AG bekannt.

Würdigung

Ein erfahrenes Team als Partner, welches eine sichere Umsetzung garantiert. Das Modell ist zunächst top down, um schnell Entscheidungen treffen zu können. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden zu einem späteren Zeitpunkt, mittels des Modells der Stiftung Wohnqualität, einbezogen. Die guten Referenzprojekte überzeugen die Jury, sie sind pragmatisch und von grosser Bodenhaftung. Der Bezug zu Biel und eine Ausstrahlung auf die weitere Quartierentwicklung kann hingegen zu wenig vermittelt werden und überzeugt die Jury nicht.

5 Genehmigung und Dank

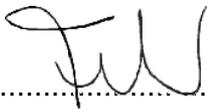
Das Auswahlgremium dankt für die grosse und innovative Arbeit aller Bewerbenden. Die breite Palette an möglichen, gemeinnützigen Angeboten stimmt das Gremium hinsichtlich der weiteren Entwicklungen auf der Gurzelen mehr als zuversichtlich.

Dieser Bericht wurde durch das Auswahlgremium genehmigt.

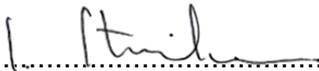
Biel, 14. Februar 2020

Behördendelegation:

Erich Fehr


.....

Silvia Steidle


.....

Experte und Expertinnen der Stadtverwaltung Biel:

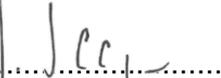
Beat Bommer


.....

Florence Schmoll


.....

Jürg Saager


.....

Isabel Althaus


.....

Externe Experte und Expertinnen:

Barbara Buser

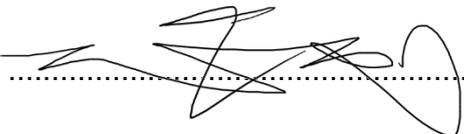

.....

Tilman Rösler


.....

Gast

Antal Thoma


.....

Verfahrensbegleitung

Daniel Blumer


.....