

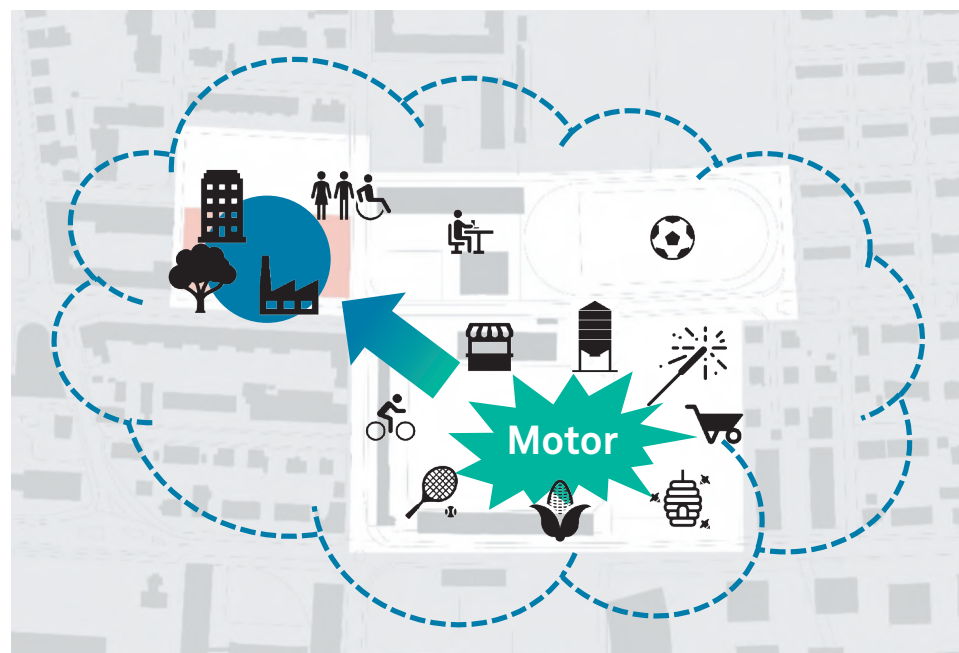


Wir bringen die Champagne zum Blühen. Auf dem Gurzelen-Areal entsteht ein lebendiges Quartier-Zentrum mit neuen Wohnformen, lokalem Kleingewerbe, einem Haus des Wohnens, einer Nahversorgungskooperative und Raum für vielfältiges Gemeinschaftsleben: **die Fleur de la Champagne**. Solidarisch, selbstbestimmt und klimabewusst.

Wer blühen will, braucht Wurzeln. Wir sind acht gemeinnützige, in Biel/Bienne verwurzelte Wohnbaugesellschaften. Wir kennen unser Terrain und wissen, Symbiosen sind die stärksten Lebensformen. Deshalb erkennen wir Bestehendes als Nährboden, um Neues keimen zu lassen: Motor für unser Projekt ist das Terrain Gurzelen, die lebendige Zwischennutzung im ehemaligen Stadion. Sie sät neue Ideen ins Quartier – wir wollen ihnen in der Fleur de la Champagne Raum bieten, sich weiterzuentfalten. Mehr noch: Wir wollen eine Experimentier- und Lernplattform sein, Impulsgeberin für die weitere Entwicklung.

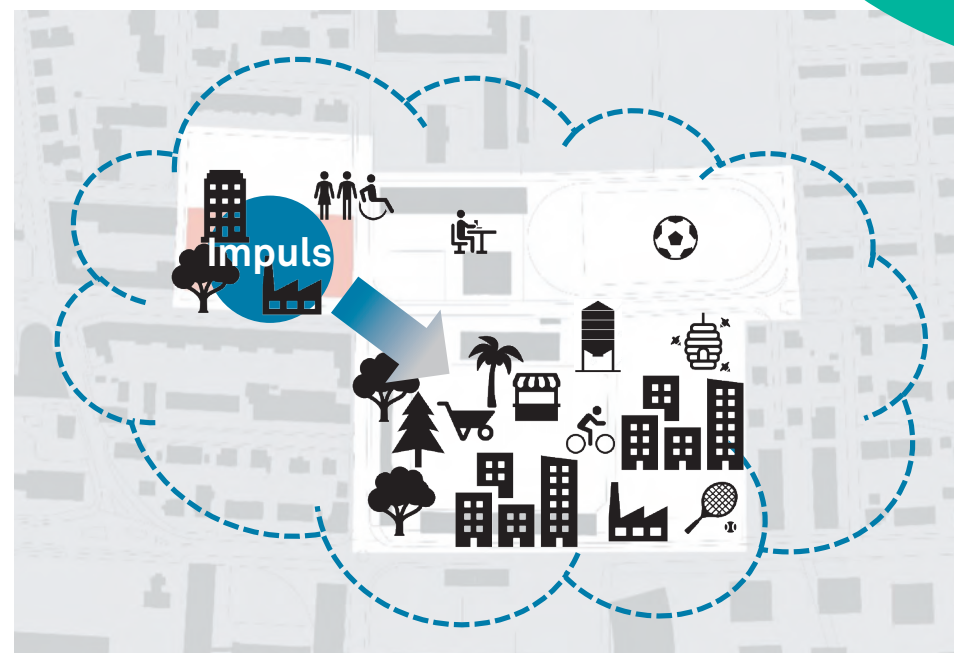
Wer verwurzelt ist, kann wachsen. Bald ist an der Blumenstrasse ein dichter Strauss an Erfahrungen und Erkenntnissen entstanden. Unsere Experimente tragen Früchte und benötigen mehr Lebensraum. Wenn einst das Stadion-Areal überbaut werden soll, sind wir bereit, dort weitere Wurzeln zu schlagen und unsere Ideen weiterzuführen.

Etappe 1



Die Zwischennutzung als Motor

Etappe 2



Die Fleur de la Champagne als Impulsgeberin für die weitere Entwicklung

Konvention und Wohnlabor

Wir verbinden konventionelle und neuartige, in Biel/Bienne noch wenig vorhandene Wohnungstypologien. Es entsteht ein vielfältiges Angebot mit dem Fokus auf gemeinschaftsfördernde Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse und für jedes Alter. In einem partizipativen Prozess gestalten Interessierte ihren Wohnraum und das künftige Zusammenleben, das geprägt ist von:

Solidarität und Mitbestimmung

Wir verstehen eine bedürfnisorientierte Projektentwicklung mit hohem Mitwirkungsgrad künftiger Nutzer*innen als Fundament für das Siedlungsleben. Austausch und Begegnung, solidarische Mietmodelle und eine Kultur des Teilens fördern den Zusammenhalt und tragen zur Identifikation bei. Die Bewohner*innen organisieren ihr Zusammenleben selbst, die Siedlung schafft den Rahmen für:

Klima und Verantwortung

Wir bauen klimagerecht und schaffen bei unseren Bewohner*innen ein Bewusstsein für ressourcenschonendes Leben. Es entsteht eine autofreie Siedlung mit gutem Mikroklima und hoher Diversität. Unsere Emissionen reduzieren wir so weit wie möglich mit dem klaren Ziel: Netto-Null.

Innovation für Biel/Bienne: Wir entwickeln aus unseren langjährigen und breiten Erfahrungen gemeinsam Neues. Dazu organisieren wir uns in einer neuen Genossenschaft, einer Lern- und Experimentierplattform des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Unser erstes Projekt Fleur de la Champagne wird zur innovativen Keimzelle mit laborhaftem Charakter.

WER WIR SIND

Bieler Wohnbaugenossenschaft biwog

Gegründet 1925, 200 Wohnungen, www.biwog.ch

Den Idealen der Gartenstadt verpflichtet, baut sie auf soziale Grundwerte und bietet bezahlbaren Wohnraum für Familien und Einzelpersonen, für Jung und Alt.

Casanostra Verein für Wohnhilfe

Gegründet 1990, 160 Wohnungen, www.casanostra-biel.ch

Bietet Wohnraum für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen in der Stadt Biel/Bienne und setzt sich für das Recht auf menschenwürdiges Wohnen ein.

Wohnbaugenossenschaft Daheim

Gegründet 1943, 529 Wohnungen, www.wbg-daheim.ch

Bietet fairen Wohnraum an für alle und fördert das Zusammenleben in den Siedlungen.

Wohnbaugenossenschaft FAB-A

Gegründet 2010, 20 Wohnungen, www.fab-a.ch

Die junge Wilde in Biel/Bienne mit zukunftsfähigen Zielsetzungen und einer Vorzeigesiedlung, in der Gemeinschaft gross geschrieben wird.

Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn

Gegründet 1948, 322 Wohnungen, www.wbgsunneschyn-biel.ch

Ursprünglich ein Zusammenschluss aus Arbeiterkreisen und städtischen Angestellten gegen die Wohnungsnot in den 1940er-Jahren, im Jahr 2000 kam die letzte Siedlung dazu.

Wohnbaugenossenschaft Wyttenbach

Gegründet 1944, 404 Wohnungen, www.baugeno-wyttenbach.ch

Baut seit den 1940er-Jahren, ist finanziell solide aufgestellt und mit der Siedlung La Champagne bereits im Quartier vertreten.

Stiftung für Betagtenwohnungen

Gegründet 1959, 197 Wohnungen

Die Stiftung setzt sich für Alterswohnen mit Dienstleistungen «à la carte» ein. Das Motto: Selbstbestimmt wohnen im Alter!

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG

Gegründet 1973, 2670 Wohnungen, 870 in Planung, www.logis.ch

Verbindet Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau mit fundierten Marktkenntnissen und gewährleistet ein effizientes Entwicklungs- und Bauprozessmanagement.

Wir sind zwischen 95 und 7 Jahre jung, lokal verankert und bewerben uns ganz bewusst gemeinsam um das Areal Blumenstrasse Süd. Wir haben Sinn für das Machbare und Lust auf Neues. Wir sind sparsam und gerade darum innovativ. Unser Ziel ist ein Quartier, in welchem verschiedene genossenschaftliche Kulturen – von der selbstverwalteten Gemeinschaft bis zu traditionellen Wohnformen, von der mittelständischen Familienwohnung bis zu Angeboten für sozial Benachteiligte – Platz haben. Auf einem Areal mit Geschichte wollen wir die Geschichte weiterschreiben.

In Biel/Bienne verwurzelt

Wir sind acht erfahrene Wohnbaugesellschaften, welche der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind, also nicht gewinnorientiert wirtschaften. Wir handeln mit einer langfristigen Perspektive.

Sieben von uns sind in Biel/Bienne verwurzelt – wir sind mit der Stadt, mit ihren Menschen, ihren Behörden und dem Wohnungsmarkt vertraut; die achte bildet dank ihrer Finanzkraft und ihrer Erfahrung mit Grossprojekten eine ideale Ergänzung. Unsere Motivation ist, den gemeinnützigen Wohnungsbau in Biel/Bienne zukunftsfähig weiterzuentwickeln und dabei Erfahrungen für unsere zukünftigen Projekte zu sammeln. Wir vermieten und verwalten seit vielen Jahren Wohnraum in Biel/Bienne und kennen die Herausforderungen. Wir pflegen seit Jahren den Austausch mit der Stadt, vernetzen uns mit sozialen Organisationen und Initiativen und setzen uns mit Überzeugung für den «dritten Weg» im Wohnungsbau ein.



Regenwasser-Silo Rakete neben der Stadiontribüne
Foto: Susanne Goldschmid



Die biwog ist bereits im Quartier vertreten

Foto: Alexander Jaquemet, Erlach



Ebenso die Baugenossenschaft Wyttenbach

Foto: Alexander Jaquemet, Erlach



Im Quartier verankert

Das Regenwasser-Silo auf dem Terrain Gurzelen – bekannt unter dem Namen Rakete – ist ein Geschenk der gemeinnützigen Investorengemeinschaft GURZELENplus. Mit dem darin gesammelten Regenwasser können mittels modifizierter Spritz-Velos die Beete im Stadion gegossen, die bei allen beliebte Wasserrutsche versorgt oder die Kinderbaustelle betrieben werden. Mit der Wasserrakete soll nicht nur der Stadiongarten aufblühen, sie steht auch für eine fruchtbare Zusammenarbeit zwischen dem Förderverein Terrain Gurzelen und GURZELENplus.

DIE NEUE GENOSSENSCHAFT

Ein gemeinsames Projekt mehrerer Bauträger*innen braucht eine passende Organisationsform. Gemeinsam lernen, gemeinsam eine Vision und Inhalte entwickeln, innovativ sein und Experimente wagen, gemeinsam finanzieren und das Risiko tragen. Dazu gründen wir eine Genossenschaft der Genossenschaften: GURZELENplus.

Ausgangslage

2014 haben sieben gemeinnützige Wohnbaugesellschaften die Investorengemeinschaft GURZELENplus (GIG, www.gurzellenplus.ch) gegründet. Die Genossenschaften, der Verein Casanostra sowie die Stiftung für Betagtenwohnungen sind in Biel/Bienne verwurzelt und möchten sich weiterentwickeln, Logis Suisse bringt professionelles Know-how für Planung und Bau mit. Ziel war es, gemeinsam Inhalte für ein neues Quartier Gurzelen zu erarbeiten und sich für das Areal Gurzelen zu bewerben. Erste Zielsetzungen und Ideen sind in der Broschüre «Das neue Bieler Quartier» vom Juli 2017 festgehalten. Mit der Ausschreibung des kleineren Perimeters Blumenstrasse Süd haben die Beteiligten ein zweites Konzept mit neuer Organisationsstruktur erarbeitet.

Eine Bieler Lernplattform

Die Ausschreibung des ersten Bausteins «Blumenstrasse Süd» des zukünftigen Quartiers Gurzelen eröffnet die einmalige Chance, Impulse zu setzen für die weitere Entwicklung des Terrains Gurzelen. Aktuell gibt es in Biel/Bienne noch wenige unkonventionelle, gemeinschaftsorientierte Wohnformen, insbesondere in Kombination mit attraktiven und tragbaren Konzepten für Erdgeschoss- und Gewerbenutzungen und eine

von partizipativen Strukturen geprägte Projektentwicklung. Wir laden Interessierte ein, ihre Ideen einzubringen und ein neues Quartier aktiv mitzugestalten. **Mit der lebendigen Stadionnutzung als Motor und der Fleur de la Champagne als erstem nachhaltigen Leuchtturmprojekt wird die Blumenstrasse Süd zu einer Lern- und Experimentierplattform.**

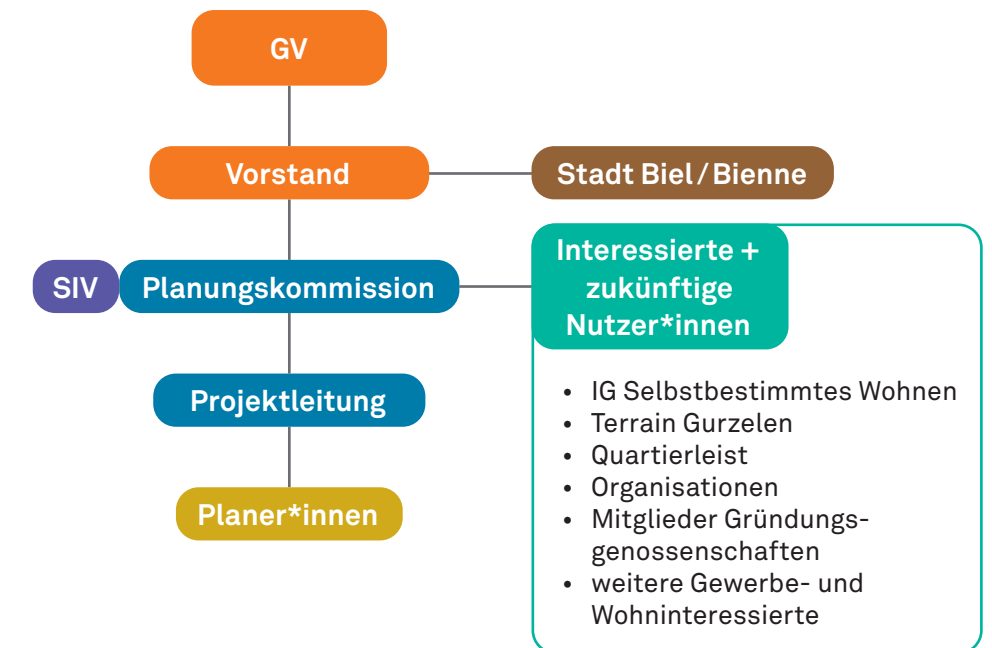
Eine neue Genossenschaft

Die Gründungsmitglieder sind die acht Mitglieder der GIG. Diese wollen sich weiterentwickeln, Neues ausprobieren, das vielleicht in ihren bestehenden Strukturen oder aufgrund ihrer Statuten (noch) nicht möglich ist. Jedes Mitglied bringt seine Stärken ein. Die Organisationsform als gemeinsame Genossenschaft erleichtert die Finanzierung und ermöglicht eine professionelle Projektorganisation.

Und ein gemeinsamer Betrieb

Die Vermietung der Erdgeschoss- und Gewerbeflächen sowie von unkonventionellen Wohnungen ist anspruchsvoll. In der Betriebsgesellschaft GURZELENplus laufen alle Fäden zusammen: Sie ist verantwortlich für Vermarktung, Vermietung, Aufbau und Verwaltung des Betriebs. Sie steuert die Nutzungsverteilung in den Gewerbeflächen und ermöglicht so einen Ausgleich von Mietzinsen je nach Nutzung und Lage. Sie baut in der Vermietung auf das breite Know-how der Trägerorganisationen. Richtig zum Tragen kommt die Gesellschaft in der weiteren Entwicklung des Terrains Gurzelen: Sie ist offen für die kommenden Bauträger*innen und ermöglicht eine koordinierte gemeinsame Quartierentwicklung.

Organigramm



Projektorganisation

In der Planungs- und Bauphase sind die acht Gründungsorganisationen die Mitglieder der neuen Genossenschaft. Sie haben gleichberechtigt je einen Sitz im Vorstand. Dieser erarbeitet Zielvorgaben für das Projekt Fleur de la Champagne und ist verantwortlich für den Aufbau der Genossenschaftsstrukturen, die Finanzierung und den Baurechtsvertrag.

Er setzt eine Planungskommission ein, die für die Umsetzung des Projekts unter Einhaltung der Ziele verantwortlich ist. Sie strukturiert Inhalte und Abläufe und leistet die Qualitätssicherung. Sie ist verantwortlich für die Integration der Mitwirkung in den Prozess sowie die Kommunikation nach innen und aussen. Die Stiftung Zentrum SIV ist als Bauträgerin in die Projektorganisation eingebunden. Eine professionelle Projektleitung koordiniert die Abläufe und bildet die Schnittstelle zu den externen Projektbeteiligten.

Der partizipative Prozess mit klar definierten Handlungs- und Entscheidungsspielräumen ist präzise auf den Planungsprozess abgestimmt. Die detaillierte Projektorganisation wird auf das noch zu bestimmende Planungs- und Realisierungsmodell ausgerichtet. Wesentlich sind schlanke Schnittstellen und klare Verantwortlichkeiten.

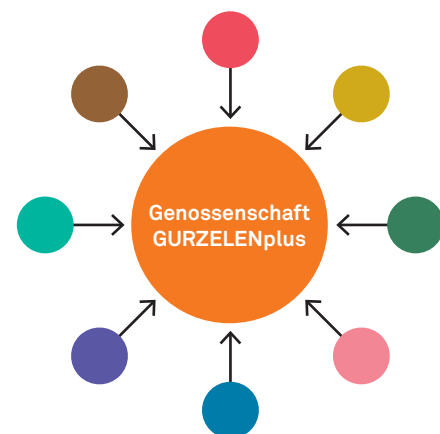
Nach der Vermietung werden Strukturen und Zusammensetzung der Gremien reorganisiert, denn nun werden auch die Mieter*innen Mitglieder der Genossenschaft GURZELENplus und in die Verantwortung mit eingebunden.

heute



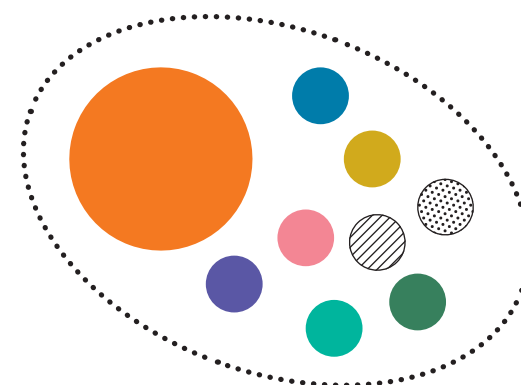
Die Investorengemeinschaft

morgen



gründet eine neue Genossenschaft,

übermorgen



aus der später eine Betriebsgesellschaft hervorgeht.

DAS QUARTIER

Aus dem Quartier heraus denken

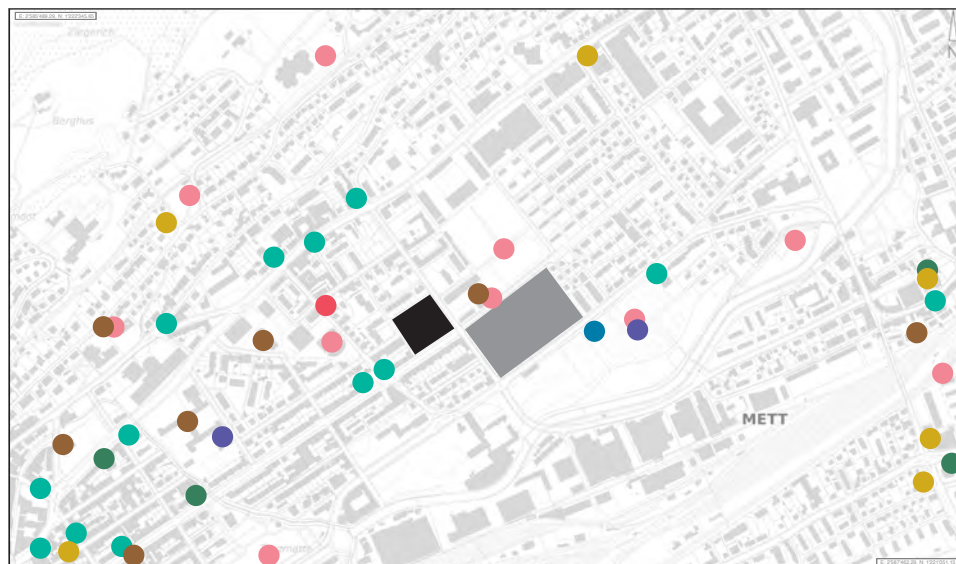
Das Areal Blumenstrasse Süd liegt inmitten eines Quartiers im Umbruch. Nur wenige Meter südlich ist 2017 eine ganze Insel in der Schüss neu entstanden als Naherholungsgebiet für das Quartier und weit darüber hinaus. Zwischen Schüssinsel und Areal steht der neue Publikumsmagnet Omega und Swatch Museum.

Direkt neben dem Grundstück liegt das Schulhaus Champagne, welches demnächst erneuert wird. Kindergarten und Kita liegen etwas weiter weg. Spiel- und Sportflächen sind zahlreich in der Umgebung zu finden. In der Nähe hat es nur wenige Einkaufsmöglichkeiten sowie einzelne Take-aways und Restaurants.

Was das Quartier braucht, sind regionale und nachhaltige Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, eine attraktive Quartierbeiz, ein Treffpunkt sowie ein Saal, der auch für Anlässe wie Generalversammlungen gemietet werden kann.

- Apotheke
- Kita / Kindergarten
- Lebensmittelgeschäft
- Post
- Schule / Hochschule
- Spiel / Sport
- Take-away / Restaurant
- Theater

Analyse Quartierinfrastruktur



Impulsgeber Terrain Gurzelen

Auf dem Areal des ehemaligen Fussballstadions des FC Biel-Bienne ist in den letzten Jahren eine lebendige Kulturbesetzung entstanden mit vielfältigen Initiativen: Salon Gurzelen mit Anlässen und Aktivitäten; Anbau und Verarbeitung spezieller Chilisorten durch Hot Pot Chilies; Kinderbaustelle als Mitmach-Freizeitangebot für die ganze Familie; JARDINcollectif-GARTEN für den eigenen Gemüseanbau; Rasentennis im ehemaligen Fussballstadion und vieles mehr! Das Angebot bereichert und prägt das Quartier. Seit Jahren pflegt die IG GURZELENplus einen guten Austausch mit dem Förderverein und anerkennt die grosse Leistung auch für die Identifikation mit dem Ort.

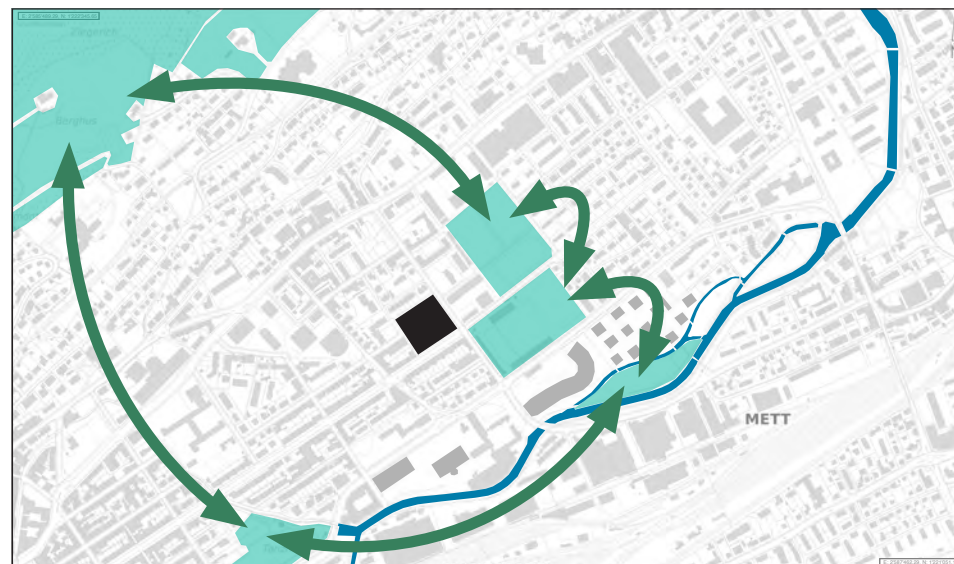
Wir möchten die Zusammenarbeit fortführen, suchen Synergien und bieten Räume für sich ausweitende bestehende oder kommende Nutzungen.

Freiraumvernetzung und Klima

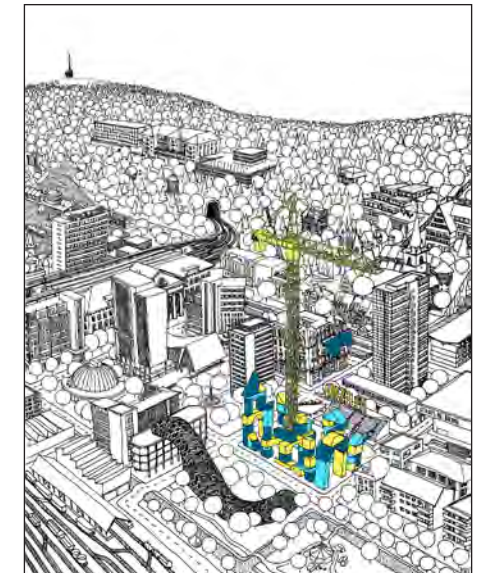
In unmittelbarer Umgebung liegen mit der Schüss, der neuen Insel und kleineren Parks und Sportflächen mehrere, für Freizeit und Erholung ebenso wie für die Frischluftgewinnung und -durchströmung wichtige Grün- und Freiraumstrukturen.

Bei der Nachverdichtung des Quartiers wollen wir besonders auf die Verbesserung des lokalen Mikroklimas achten und entsprechende Massnahmen identifizieren und umsetzen.

Analyse Vernetzungskorridore Grünraum



Heute die Bausteine
für morgen setzen

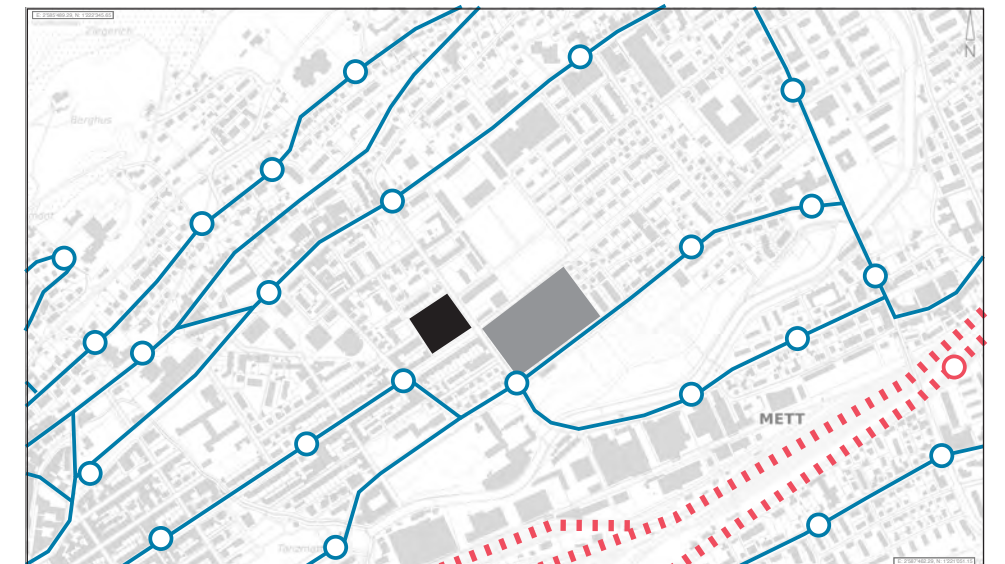


Erschliessung

Die Fleur de la Champagne ist mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen. Mehrere Bushaltestellen sind zu Fuss in weniger als 250 Metern erreichbar. Der Bahnhof Mett ist rund 1 km entfernt mit zahlreichen Verbindungen (Bus/Bahn) zum Hauptbahnhof sowie ins Umland. Südlich des Areals verlaufen zwei nationale Velorouten, die auch innerhalb der Stadt wichtige Verbindungen darstellen (Route 24, Emmental-Entlebuch, Route 50, Jurasüdfuss).

Die sehr gute Erschliessung der Fleur de la Champagne mit Bus/ Bahn und Velorouten eröffnet Möglichkeiten für einen innovativen und nachhaltigen Umgang mit Mobilität.

Netz öffentlicher Nahverkehr



ERDGESCHOSS

Das Gewerbekonzept setzt auf Kleinteiligkeit und Vielfalt. Das Angebot orientiert sich an den Bedürfnissen des Quartiers. Alternative Versorgungsmodelle sind fester Bestandteil der nachhaltigen Siedlung. Zwei Ankernutzungen und die Partnerin SIV sind Basis für einen lebendigen Kosmos.

Das Haus des Wohnens

Das Haus des Wohnens ist der Sitz der Genossenschaft GURZELENplus, ebenso der Geschäftsstellen weiterer Bieler Wohnbaugenossenschaften und gemeinnütziger Organisationen. Sie teilen die Infrastruktur: Sitzungszimmer, ergänzende Arbeitsplätze im Co-Working Space, eine Bibliothek, Druckerstation, Teeküche, Server etc. Die eingemieteten Organisationen nutzen Synergieeffekte, vernetzen sich, helfen sich gegenseitig aus und profitieren voneinander. **Mit der Zeit entsteht das Kompetenzzentrum des gemeinnützigen Bieler Wohnungsbaus mit Weiterbildungsangeboten und gemeinsamen Projekten.**

Supermarché Participatif Paysan

Fleur de la Champagne bietet der im November 2019 gegründeten Bieler Initiative zahlbaren Raum für ihr Ladenkonzept nach dem Vorbild von «La Fève» in Genf: Eine Kooperative aus Wohngenossenschaften, lokalen Produzent*innen und Kund*innen baut den Supermarché auf. Die Mitglieder bestimmen und organisieren das Sortiment und betreiben den Laden. Der Gewinn: gute und fair gehandelte Produkte, ein wachsendes Bewusstsein für lokale Produktion und Verarbeitung und eine soziale Gemeinschaft. Auch die vielen Lebensmittelinitiativen auf dem Terrain Gurzelen wie Robin Food, Patart, Hot Pot Chilies, Quatre Pouces Bräu oder Spiruline Bienne können hier geeignete Produktionsräume und Abnehmer*innen für ihre Produkte finden.

Synergien durch Cluster

Cluster bieten Platz für Firmen aus verwandten Bereichen mit ähnlichen räumlichen Anforderungen, die Infrastruktur teilen und sich gegenseitig ergänzen können. Das Bündeln von Nutzungen spart Kosten und Ressourcen, schafft Synergien und ermöglicht eine kleinteilige und flexible Vermietung der Flächen.

Anpassbare Strukturen

Die Raumhöhe beträgt durchgehend 4 Meter, die Genossenschaft stellt die von allen benötigte Infrastruktur wie gemeinsame WC-Anlagen oder Anschlussmöglichkeiten an Medien. Durchgesteckte Atelierwohnungen ermöglichen partielle Wohnnutzung im EG. Wenn mit der 2. Etappe das Terrain Gurzelen überbaut



Gewerbekonzept

wird und sich Interessen oder Nutzungsschwerpunkte verändern, können Wohnateliers auch als Gewerberaum oder Ladenflächen umgenutzt werden und umgekehrt.

Angebote für Haus und Quartier

Allmendräume ergänzen die Gewerbenutzungen: Im zentralen Treffpunkt blüht die Fleur de la Champagne auf. Ein grosszügiger Raum mit Küche und ohne Konsumzwang für den Mittagstisch von Jung und Alt, Kochkurse für Stadtgärtner*innen, hitzige Diskussionen im Plenum, rauschende Partys. Gleich daneben mit direkter Verbindung die Quartierbeiz; hier wird Gemüse aus dem Supermarché verkocht, trifft sich die Nachbarschaft zum Feierabendbier. Zum Hof orientiert der Waschsalon, Werkstätten und das Veloparking: Begegnung im Alltag, Belebung von früh bis spät.

Stiftung Zentrum SIV

Die Werkstätten der SIV und deren Angebote passen perfekt in unser Bild eines inklusiven Quartiers. Mögliche Synergien mit dem Betreuungsangebot der SIV wollen wir frühzeitig ausloten. Der Hof ist durchlässig und wird gemeinsam genutzt, die Erarbeitung eines entsprechenden Betriebskonzepts sehen wir als gemeinsame Aufgabe. Wir möchten das Projekt mit der SIV im Dialog entwickeln. Wichtig ist, dass beide die Zielsetzungen des anderen respektieren und das Projekt gemeinsam zum Erfolg führen wollen.

Haus des Wohnens	Dienstleistungs-cluster
Co-Working / Büroflächen	
Ladenflächen	Food-/Gastro-cluster
Quartierbeiz	
Allmendräume	
Mobilitätsstation	
Veloparking	
Werkstätten	Produktions-cluster
Wohnateliers	
SIV Werkstätten	



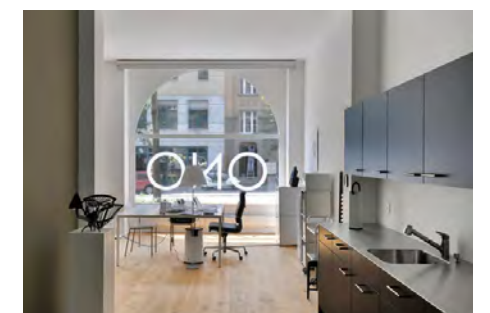
Schaufenster des Supermarché
Quelle: La Fève, Genf



Treffpunkt Waschsalon
Quelle: Freddy Leck sein Waschsalon, Berlin



Treffpunkt ohne Konsumzwang
Quelle: Breitsch-Träff, Bern



Wohnateliers öffnen sich zur Strasse.
Quelle: Wohnatelier N74, Bern

Die Fleur de la Champagne bietet als erstes Leuchtturmprojekt der Genossenschaft GURZELENplus Raum für unterschiedliche Wohnvorstellungen. Ein breites Angebot reagiert auf sich verändernde Bedürfnisse und ermöglicht das Wohnenbleiben im Quartier.

Lebensort für alle!

Die Fleur de la Champagne ist offen für alle. Ein Generationenhaus mit einer breiten sozialen Durchmischung bezüglich Alter, Geschlecht, Haushaltstyp, Herkunft, Bildung, Einkommen und Vermögen. Wir orientieren uns am Gedanken einer inklusiven Gesellschaft und berücksichtigen in besonderem Mass die Bedürfnisse älterer Menschen. Haus und Umgebung sind komplett barrierefrei nach der Vorgabe «access for all» gebaut. Der Wohnraum soll für einen Grossteil der Bieler Haushalte erschwinglich sein. Wir bauen nachhaltig günstig und stellen Konventionen und Standards infrage. **Der individuelle Flächenverbrauch wird auf ein vernünftiges Mass reduziert und der Sharing-Gedanke zieht sich als roter Faden durch die Fleur de la Champagne und das neue Quartier Gurzelen.**

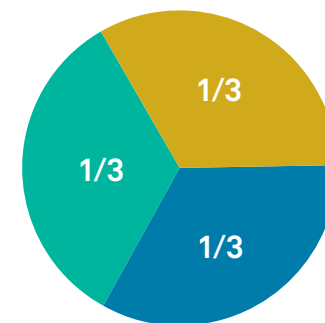
Flexibilität als Grundsatz

Wohnraum soll flexibel auf zukünftige sich verändernde Bedürfnisse reagieren können, nicht durch Umbauten, sondern durch clevere Typologien. Wohnungen erhalten durch ihren räumlichen Aufbau Mehrfachfunktionen und Nutzungsflexibilitäten, beispielsweise durch Schalterzimmer oder Verbindungsmöglichkeiten von Wohnungen. Im Quartier wohnen bleiben und selbstbestimmt wohnen so lange es geht, das soll bei uns möglich sein. Die Fleur de la Champagne bietet neben der Barrierefreiheit ergänzende Dienstleistungen wie Unterstützung im Haushalt, Aktivierung und Betreuung. Die Bewohner*innen entscheiden, ob und welche Leistung sie monatlich dazu mieten. Der Service kann auch der Nachbarschaft zur Verfügung stehen. Das Angebot entwickelt federführend die beteiligte Stiftung für Betagtenwohnungen.



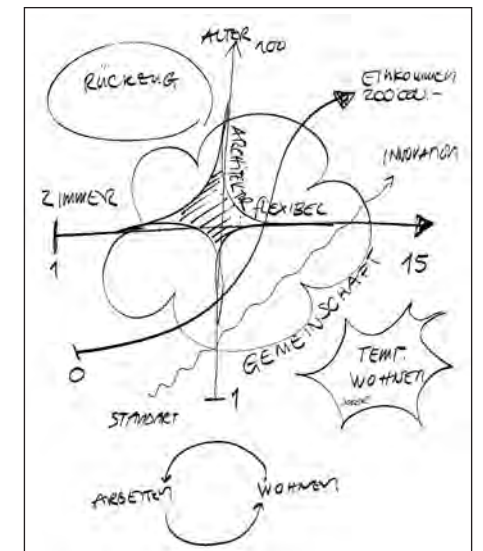
Beispielhafter Wohnungsmix

Kleinwohnungen
Studios bis
3-Zimmer-Wohnungen



Alternative Wohnformen
Clusterwohnungen, Grosshaushalte,
Atelierwohnungen

**Familienwohnungen und
kleine Wohngemeinschaften**
4- bis 5-Zimmer-Wohnungen



Wohnvision aus dem Workshop 2

Ein unkonventioneller Mix

Die Fleur de la Champagne bietet Wohnungen, die es in Biel/Bienne noch nicht gibt. Wohnungen, die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen Rechnung tragen. Wir streben einen Drittmix von Kleinwohnungen, eher konventionellen Familienwohnungen und alternativen Wohnformen an. Wir bauen Gross- und Clusterwohnungen für Gruppen, die ihren Haushalt gemeinsam organisieren. Clusterwohnungen kombinieren dank grosszügiger Privateinheiten ideal individuelle Rückzugsmöglichkeiten mit einem Leben in Gemeinschaft und eignen sich quasi für jedes Alter. Konventionelle WG-Wohnungen mit geteilten Bädern, Küche und Stube bieten vor allem jungen Menschen mit kleinem Wohnbudget Raum. Dazu gehört auch, neue Angebote zu entwickeln, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden. Der konkrete Wohnungsmix wird in der nächsten Phase, unterstützt durch den partizipativen Prozess, bedarfsgerecht festgelegt und mündet in der Bestellung des Raumprogramms für den Architekturwettbewerb.

Kollektiver Luxus und eine solidarische Gemeinschaft

Die Wohnflächen sind reduziert, aber das Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen ist reichhaltig. Ob Gästezimmer, Werkstatt, Bibliothek, Raum der Stille oder Quartiertreff: Was in den Allmendräumen stattfindet, bestimmen die Wohn- und Gewerbenmieter*innen selber – es sind ihre Räume. Sie sind in der Miete inbegriffen.

Die Fleur de la Champagne ist ein solidarisches Haus. Von Anfang an richtet GURZELENplus einen Solidaritätsfonds ein, um Menschen mit niedrigem Budget das Wohnen hier zu ermöglichen. Sei es durch Mietzinsreduktion oder Verringerung des Anteilkapitals. Ein Reglement und eine externe Kommission stellen die korrekte Verwendung der Gelder sicher.

Bewusst wohnen

Wer in der Fleur de la Champagne wohnt, pflegt einen bewussten Umgang mit Ressourcen. Die Gebäude bieten die Möglichkeit, nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft mit dem langfristigeren Ziel Netto-Null zu leben. Gemeinsam mit den künftigen Bewohner*innen soll ein positives Anreizsystem erarbeitet werden, das sie im Alltag bei Fragen zu Mobilität, Konsum und Freizeitgestaltung unterstützt. Gelebte «Zero-Waste-Kultur» nach den Grundsätzen «teilen und tauschen» statt neu kaufen und «reparieren und wiederverwerten» statt wegwerfen.



Gemeinschaftsküche und private
Einheit für den Rückzug in der
Clusterwohnung Hunziker Areal
Fotos: Marvin Zilm



Grundlage unseres Handelns sind die Werte der 2000-Watt-Gesellschaft. Um zukunftsfähig zu sein, wollen wir einen Schritt weiter gehen und streben das Ziel Netto-Null an – die Fleur de la Champagne soll auch energetisch ein Pionierprojekt sein.

In Zukunft ohne Emissionen

Relevant für die Erreichung der Ziele sind der Primärenergieverbrauch und die Treibhausgasemissionen in den Bereichen Erstellung, Betrieb und Mobilität. Wir streben kompakte Gebäude, optimalen Wärmeschutz und konsequente Umsetzung des Low-Tech-Gedankens an. Eine lokale Energieproduktion, die mehr produziert als verbraucht, ist notwendig für die Erreichung der Ziele im Betrieb. Helfen würde auch eine Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Grundwasserwärmeverbund Champagne.

Kreislaufwirtschaft



Quelle: Magazin «die umwelt», BAFU

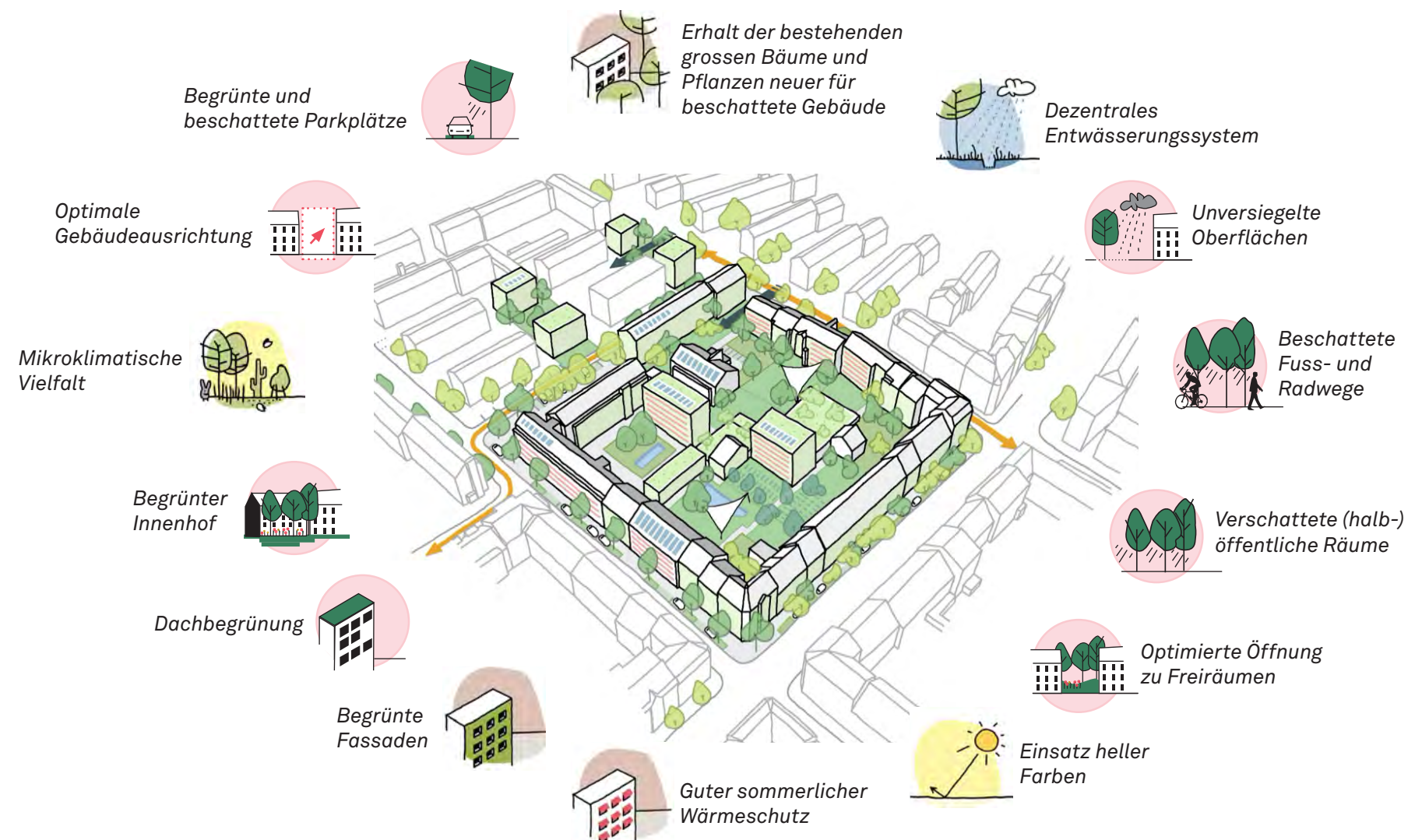
Das Haus als Rohstofflager

Der Betrieb kann nicht alles kompensieren, deswegen müssen wir die CO₂-Belastung auch in der Erstellung verringern. Dazu bauen wir nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft. Systemtrennung und Rückbaubarkeit sind Planungsvorgaben. Wo möglich werden bauökologisch einwandfreie Recyclingmaterialien eingesetzt. Das Logistikzentrum dafür befindet sich auf dem Terrain Gurzelen. Das können Restposten von Baustellen oder gut erhaltene Bauteile wie Geländer oder Fassadenelemente sein. Wo das nicht geht, wird möglichst CO₂ gespeichert (Holz) oder mit Materialien wie Recyclingbeton oder CEM III/B-Zement gebaut. «Cradle to Cradle» gilt als Grundprinzip und liefert die Materialbasis für künftige Erneuerungen bis zum Ersatz.

Klimawirksam bauen

Der Klimawandel ist Tatsache, klimagerechte Planung und anpassungsfähige Gebäude und Aussenräume unser Ansatz. Die Fleur de la Champagne soll dazu beitragen, das lokale Mikroklima aktiv zu verbessern. Unter den grossen Bäumen im Hof trifft sich das Quartier. Sie beschatten auch die Fassaden und tragen zur besseren Verdunstung bei. Regenwasser wird nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern versickert oder verdunstet auf dem Areal. Die Farben der Oberflächen sind hell und reflektieren Sonnenstrahlen, im Winter speichern verglaste Südfassaden die Sonnenwärme, Pufferzonen reduzieren den Heizbedarf. Zu Beginn der Planung wird ein Massnahmenkatalog erarbeitet, der als Leitfaden dient.

Klimawirksame Massnahmen



Quelle: berchtoldkrass / Stadt Freiburg

Die Erreichung des Ziels Netto-Null hängt wesentlich vom Energieverbrauch durch Mobilität ab. Daher streben wir eine autofreie Überbauung an.

Gut angebunden

Die Stadt Biel/Bienne ist weitgehend flach und zu Fuss oder per Velo durchquerbar. Das Areal ist mit den Haltestellen Omega, Gurzelen und Falkenstrasse gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Direkte Verbindungen fahren zur Altstadt, zum Hauptbahnhof, zum Bahnhof Mett oder zur Tissot Arena. In unmittelbarer Nähe liegen zwei Mobility-Standorte: in der Wasenstrasse und im Depot der Verkehrsbetriebe.

Mobil ohne eigenes Auto

Die Bewohner*innen der Fleur de la Champagne leben in der Regel ohne eigenes Auto. Sie profitieren von einem breiten Mobilitätsangebot, das für jede Strecke das richtige Fahrzeug zur Verfügung stellt. Kurze Wege und die gute Quartiersversorgung vor Ort machen den grossen Wocheneinkauf mit dem Auto überflüssig. Auch das Quartier profitiert vom reduzierten Autoverkehr und den vielfältigen Angeboten.

Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der SIV wird eine Mindestanzahl Parkplätze zur Verfügung gestellt. Diese stehen Mieter*innen, die aufgrund von Beeinträchtigungen oder ihres Berufs auf einen Parkplatz angewiesen sind, zur Verfügung. In die Weiterentwicklung der Massnahmen sollen sowohl künftige Nutzer*innen als auch die SIV eingebunden sein. Besonders den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden soll Rechnung getragen werden. In der gemeinsamen Entwicklung umweltgerechter Transportalternativen sehen wir ein hohes Potenzial.

Cleveres Mobilitätsmanagement

Das auf das Areal abgestimmte Massnahmenset bildet das Herzstück des Mobilitätskonzepts. Statt in teure unterirdische Abstellplätze investieren wir in ein zukunftsfähiges Angebot: Eine Mobilitätsstation bietet mietbare Transport- und E-Bikes, Reparaturmöglichkeiten (Pumpe, Schlauchautomat, Werkzeuge), ausleihbare Veloinfrastruktur (Kindersitze, Anhänger). Im Hof befindet sich die zentrale überdachte Velo-Abstellhalle mit zwei Stellplätzen pro Mieteinheit und mietbaren E-Bike Plätzen inklusive Steckdose zum Aufladen des Akkus. Bei den Besucherparkplätzen befinden sich Ladestationen für Elektrofahrzeuge, angeschlossen an die PV-Anlage. Für den Betrieb der Mobilitätsstation streben wir eine Zusammenarbeit mit einem Anbieter vor Ort wie beispielsweise «A Bicyclette» an. Das Mobility-Angebot in der Nähe soll möglichst ausgebaut und weitere Sharing-Angebote geprüft werden.

Das Stadtklima hat auch Einfluss auf den Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Wir legen Wert auf eine sorgfältige Aussenraumplanung, die die Bedürfnisse von Mensch, Flora und Fauna berücksichtigt.

Unversiegelt und divers

Wir wollen Biodiversität fördern und mit ökologischen Ausgleichsflächen den Gebäudeabdruck möglichst kompensieren. Versiegelte Flächen werden auf ein absolutes Minimum reduziert. Die Begrünung ist naturnah, ökologisch und standortgerecht mit unterschiedlichen Vegetationstypen. Die Planung lässt Freiräume für Bedürfnisse der Nutzer*innen (Aneignungsflächen) und nimmt Rücksicht auf die EG-Nutzungen. Der Verzicht auf eine grosse Tiefgarage ermöglicht das Pflanzen grosser Bäume und die Integration von Wasser in die Hofgestaltung. Begrünte Dächer und Terrassen stehen Bewohner*innen zur Erholung und Begegnung, aber auch für urbanes Gärtnern zur Verfügung.

Stadtnatur bietet Lebensraum

Wildbienen, Tag- und Nachtfalter, Insekten, Säugetiere, Vögel – verschiedenste Arten leben in unseren Städten, auch seltene oder vom Aussterben bedrohte Arten. Als Rückzugsräume vieler Tierarten haben Städte auch eine zunehmende Bedeutung für ihren Schutz. Durch den Klimawandel, der viele Tierarten bedroht, wird diese Funktion in der Zukunft noch bedeutender. **Mit Animal-Aided Design (AAD) werden einzelne Arten gezielt unterstützt, indem die (Umgebungs-)Planung ihre Bedürfnisse von Anfang an integriert.** Verschiedenen Tiere wie Fledermäusen, Mauerseglern oder Wildbienen Lebensraumangebote zu machen in Form von geeigneten Nistplätzen und Nahrungsmitteln, ist eine der ökologischen Zielsetzungen unseres Projekts. Die Massnahmen sind weitgehend kostenneutral, haben aber einen grossen Einfluss auf Flora und Fauna vor Ort.



Mobilitätsstation Hunziker Areal
Quelle: mehr als wohnen



Alternativer Lastentransport fürs Gewerbe
Quelle: lastenradtest.de



Naturnah bepflanzter Hof in der Kalkbreite
Foto: Volker Schopp



Lebensraum für Tiere benötigt Akzeptanz
Quelle: mehr als wohnen

Offen gegenüber der Nachbarschaft

Wohnformen, Nutzungsschwerpunkte, Wettbewerbsprogramm und Fragen des Zusammenlebens entwickeln die beteiligten Organisationen in einem breit angelegten partizipativen Prozess mit ihren Mitgliedern und Interessierten aus dem Quartier. Das Vorgehen hat Tradition: Bereits die Grundzüge des Konzepts GURZELENplus haben die Mitglieder der Investorengemeinschaft in Workshops gemeinsam entwickelt.

Das Projekt Fleur de la Champagne

- ist lokal verankert,
- erfüllt Bedürfnisse der künftigen Nutzer*innen,
- schafft schon vor Bezug eine gute Basis für das spätere Zusammenleben,
- zieht Menschen an, die sich im Quartier und innerhalb der Genossenschaft engagieren,
- erhöht die Attraktivität der Mietangebote,
- erleichtert damit die Vermietung.

Mehrwert durch Mitwirkung

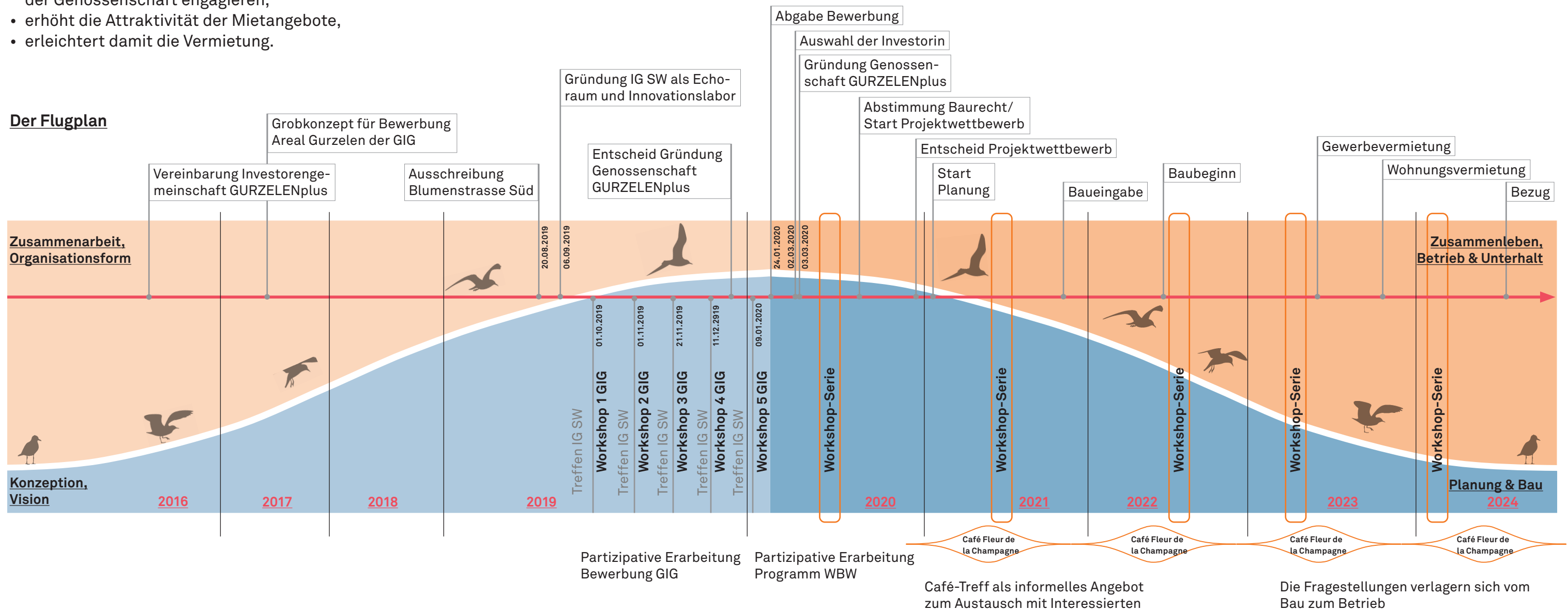
Die IG Selbstbestimmtes Wohnen (IG SW) ist eine selbstorganisierte Gruppe aus Biel. Ihre Mitglieder können sich vorstellen, in der Fleur de la Champagne oder auf dem Terrain Gurzelen zu wohnen oder zu arbeiten. Die IG diskutierte an ihren Treffen Ideen und Schwerpunkte, die jeweils in den Workshops der GIG diskutiert und weiterentwickelt wurden. Über Vertreter*innen der GIG fand ein Informationsaustausch statt. Auch mit anderen Quartierakteur*innen fanden Treffen statt. Der Einbezug von Ideen der IG in unser Konzept sichert die Mitwirkung von Beginn an und setzt das Fundament für ein bedürfnisgerechtes Planen und Bauen, das schliesslich auch das Leerstandsrisiko mindert.

Strukturierte Partizipation

Der partizipative Prozess folgt einem eng choreografierten Prinzip von Öffnen und Schliessen.

- Ziele, Inhalte und Vorgehen der Projektphasen werden gemeinsam vereinbart.
- Ziele und Rahmenbedingungen von Workshops werden gemeinsam definiert.
- Es existiert ein verbindlicher Terminplan für das Projekt.
- Wo sinnvoll moderieren externe Profis Veranstaltungen.
- Teilnehmer*innen und Bauträger*innen haben Vertrauen in den Prozess.
- Es herrscht Offenheit gegenüber Workshop-Ergebnissen.
- Entscheide trifft das Projektteam (Planungskommission).
- Diese werden den Interessierten kommuniziert.

Der Flugplan



Eine Familienwohnung kostet rund 1'500 Franken netto im Monat, eine Clustereinheit weniger als 700 Franken: Unsere Wohnungsmieten sind für eine grosse Mehrheit der Bieler Haushalte erschwinglich. Auch die Gewerbemieten sind mit durchschnittlich 120 Franken pro Quadratmeter und Jahr attraktiv.

Kostengünstig bauen

Unsere Vorgaben für die Planung: räumliche Konzepte die Mehrfachfunktionen und Nutzungsflexibilität beinhalten. Eine Typologie der Regelmässigkeit und Systematik, die in den Grundzügen einfach ist und trotzdem räumlichen Reichtum generiert. Einfache Strukturen mit stringenten Rastern und optimalen Spannweiten. Stapeln und fügen statt kompliziert detaillieren. Bauteile mit Mehrfachfunktionen, modulare Bauweisen und vorgefertigte Bauteile vereinheitlichen Abläufe und Komplexität. Low-Tech-Ansätze reduzieren und vereinfachen die Haustechnik.

Weniger ist mehr

Wir streben einen hohen Gebrauchswert auf möglichst wenig Fläche an. Ökonomische Grundrisse mit hohen räumlichen Qualitäten und gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Infrastruktur ermöglichen die sparsame Flächennutzung. Der Flächenverbrauch pro Person liegt durchschnittlich bei ca. 30 m². Gleichzeitig sind langlebige Materialien, robuste Strukturen, sorgfältige Bauweise und qualitätsvolle Architektur wichtige Grundpfeiler für nachhaltigen Unterhalt und Betrieb der Gebäude. Der Grundsatz: Baue nur, was du wirklich brauchst.

Design to cost

Klare Vorgaben, ein straffes Management der Kostenentwicklung und des Projektänderungswesens sowie ein gutes Qualitätsmanagement ermöglichen die Erreichung der ambitionierten Benchmarks. Der Fokus liegt dabei nicht nur auf den Erstellungskosten, sondern auch auf Life-Cycle-Betrachtungen, die Unterhalt und Erneuerung berücksichtigen.



Wirtschaftlichkeitsrechnung und Mietzinskalkulation

AUSGANGSLAGE BLUMENSTRASSE SÜD	
Geschossfläche SIV	2'500 m2
Geschossfläche Projekt Fleur de la Champagne	10'100 m2
Geschossfläche Blumenstrasse Süd total	12'600 m2
NUTZUNGSMIX FLEUR DE LA CHAMPAGNE	
Wohnnutzung inkl. Wohnateliers im EG	6'500 m2
Gewerbenutzung	900 m2
Allmend	175 m2
Hauptnutzfläche total	7'575 m2
WOHNUNGSANGEBOT	
Einzelpersonen, Paare und Kleinfamilien (Studio bis 3-Zimmer-Wohnung)	34%
Familienwohnungen und Klein-WGs (4- bis 5-Zimmer-Wohnung)	33%
Alternative Wohnformen (Clusterwohnung, Gross-WG, Atelierwohnung)	33%
Total Bewohnende	230 Personen
Wohnfläche/Person	30m2
MOBILITÄT (GRUNDSATZ AUTOFREI)	
Besucherparkplätze Wohnen und Arbeiten	10 PP
Mietparkplätze Wohnen und Arbeiten	16 PP
Total Parkplätze	26 PP

ANLAGEKOSTEN (NACH ANLAGEKOSTENLIMITE BWO)			
Erstellungskosten Wohnen	4'125 CHF/m2 HNF	26'900'000 CHF	
Anlagekostenlimite BWO: Biel Kostenstufe V, Reglement Art. 6: Reduktion 10%, Landanteil 15% Reduktionsfaktor: kostengünstiges Bauen 5%			
Erstellungskosten Gewerbe und Allmendräume	3'600 CHF/m2 HNF	3'800'000 CHF	
Erstellungskosten Parkplätze	40'000 CHF/PP	680'000 CHF	
Total Anlagekosten (BKP 1-5)		31'380'000 CHF	
darin enthalten Budget für Innovation	3%	940'000 CHF	

FINANZIERUNGSKONZEPT			
Eigenkapital Genossenschaft GURZELENplus	10%	3'140'000 CHF	
- Anteilkapital Gründungsgenossenschaften	50%	1'570'000 CHF	
- Anteilkapital Bewohner*innen	20%	630'000 CHF	
- Stiftung Solinvest	20%	630'000 CHF	
- evtl. Beteiligung Stadt Biel	10%	310'000 CHF	
Fonds de Roulement (50'000/Wohnung)	13%	4'200'000 CHF	
EGW	13%	4'000'000 CHF	
Banken	64%	20'040'000 CHF	
Anlagekosten total		31'380'000 CHF	

ERTRAGSRECHNUNG (NACH BERNER KOSTENMIETMODELL)			
Kapitalkosten	486'000 CHF		
Liegenschaftenaufwand	733'000 CHF		
Baurechtszins	105'000 CHF		
Liegenschaftenaufwand		1'324'000 CHF	
Bruttorendite			4.2%
Miete Wohnen	182 CHF/m2 a		
Miete Gewerbe	120 CHF/m2 a		
Miete Parkplätze (pro Monat)	180 CHF/PP		
Miete für 4-Zimmer-Wohnung mit 95m2 Wohnfläche ca.	1'400-1'500 CHF/Monat		
Gewerbeeinheit mit 50m2 Fläche ca.	500 CHF/Monat exkl. NK		



Roher Ausbau. Quelle: FAB-A



Einfache Küchen. Quelle: Zimmerfrei, Basel

UNSERE REFERENZEN

Siedlung Fabrikgässli, Biel/Bienne

Die 2010 gegründete Genossenschaft FAB-A hat auf dem Areal Fabrikgässli/Neuengasse im Plänkequartier eine nachhaltig vorbildliche Bebauung realisiert.

Die 2014 fertiggestellte Siedlung ist autofrei und setzt auf energieeffiziente Gebäude und ein partizipativ organisiertes Gemeinschaftsleben. Die rund 60 Bewohner*innen teilen sich ein Gemeinschaftslokal, einen Waschsalon auf dem Dach, ein Gästezimmer und den Aussenraum. Die 20 Wohneinheiten vereinen verschiedene Wohnungstypen, unter anderem Maisonettewohnungen oder anderthalbgeschossige Atelierwohnungen mit Möglichkeiten zum Selbstausbau.

Das Projekt wurde 2012 von Wohnbaugenossenschaften Schweiz mit dem Schweizer Genossenschaftspreis ausgezeichnet.

Bedarfsgerechte Planung unter Einbezug künftiger Bewohner*innen, ein unkonventionelles Wohnangebot, Verbindung von Wohnen und Arbeiten sowie eine autofreie Siedlung sind auch Zielsetzungen von GURZELENplus.



Überhohe Atelierwohnung zur freien Gestaltung
Quelle: FAB-A



Sommerfest 2019
Foto: FAB-A / Fotostudio ph7

Siedlung Wasenstrasse, Biel/Bienne

Die Siedlung Wasenstrasse ist ein gemeinsames Projekt der Bieler Wohnbaugenossenschaft biwog und des Vereins Casanostra, der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Menschen anbietet. In der autofreien Überbauung zwischen Champagne-Quartier und Stadtzentrum leben Menschen mit ganz unterschiedlichen Hintergründen zusammen: Betagte aus einer Demenzwohngruppe, Armutsbetroffene und Leute aus dem Mittelstand.

Zwischen dem Altbau, der 2015 totalsaniert wurde, und dem 2018 fertiggestellten Neubau aus Holz ist ein Hof entstanden. Er ist das zentrale Element in der Siedlung, in der es bewusst weder Balkone noch private Aussenbereiche gibt. Bewirtschaftung und Pflege von Garten und Innenhof werden von den Bewohner*innen selbstbestimmt organisiert. Sie begegnen sich im Innenhof und laden sich gegenseitig zu Anlässen ein.

Das Projekt gewann den 1. Preis des Jubiläumswettbewerbs «Wohnen für alle» des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz in der Kategorie «Best Practice».

Eine inklusive Siedlung, die Begegnung und Gemeinschaft fördert, ist auch ein Ziel von GURZELENplus.



Der Neubau aus Holz
Foto: Alexander Jaquement, Erlach



Ergänzen sich und bilden einen Innenhof: Alt- und Neubau
Foto: Alexander Jaquement, Erlach

Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich

30 Zürcher Wohnbaugenossenschaften haben Ende 2007 die Genossenschaft mehr als wohnen gegründet. Sie realisiert wegweisende nachhaltige Wohnbauprojekte und versteht sich als praktische Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Das erste Projekt von mehr als wohnen ist das Hunziker Areal in Zürich Nord, bestehend aus 13 Gebäuden mit Gewerberäumen, Restaurants, Sauna, Gästehaus, Gemeinschaftsräumen, Spielplätzen, Dorfplatz und vielen verschiedenen Wohnungstypen. Rund 1200 Personen wohnen seit 2015 auf dem Areal, nutzen das grosse Angebot an Allmendräumen, engagieren sich in Quartiergruppen oder sind einfach Teil der lebendigen Nachbarschaft. Das Areal ist 2000-Watt-zertifiziert und ein Leuchtturmprojekt für umfassende Nachhaltigkeit. Seit 2018 realisiert mehr als wohnen in Winterthur das Projekt Hobelwerk. Schwerpunkte sind, aufbauend auf den Erfahrungen des Hunziker Areals, die Weiterentwicklung neuer Wohnformen, klimagerechtes Bauen und die Gestaltung eines partizipativen Prozesses.



*Pionierprojekt Hunziker Areal in Zürich Nord
Quelle: Stadt Zürich*



*Die Bewohner*innen bauen am Quartier weiter
Quelle: mehr als wohnen*

Kooperation Industriestrasse, Luzern

Die Kooperation Industriestrasse ist ein Genossenschaftsverband aus fünf Luzerner Genossenschaften. In einem partizipativen Prozess mit Interessierten und Menschen aus dem Quartier soll auf dem Areal Industriestrasse in Luzern gemeinnütziger Wohn-, Arbeits- und Kulturraum entstehen. Nachhaltiges, bedürfnisgerechtes und kosteneffizientes Bauen sowie bezahlbarer und spekulationsfreier Raum stehen dabei im Zentrum. Bis 2025 ist ein neues autoarmes Quartier geplant, das Wohnen, Arbeit, Erholung und Versorgung an einem Ort zusammenbringt. Bis zu Beginn der Bauphase bietet die Zwischennutzung «EISENPLATZ» Raum für Gewerbe, Gross-WGs, Kunstateliers, Veranstaltungen und Gärten. Der Verbund der Genossenschaften will durch den Austausch neue Ideen entstehen lassen, Synergien pflegen und nutzen und damit zur Entwicklung der Genossenschaftsbewegung und zu einer lebendigen Stadt beitragen.



*Das Modell der zukünftigen Überbauung
Foto: Stefano Schröter*



*Lebendiger Dialog an den Veranstaltungen
Foto: Stefano Schröter*

