

# DIGITAL-WORKSHOP #1

## GEWERBE, PODIUM

10.03.2022

## HERZLICH WILLKOMMEN

## BIENVENUE



Baugenossenschaft  
coopérative d'habitation  
GURZELENplus

Biel | 10.03.2022

# AGENDA

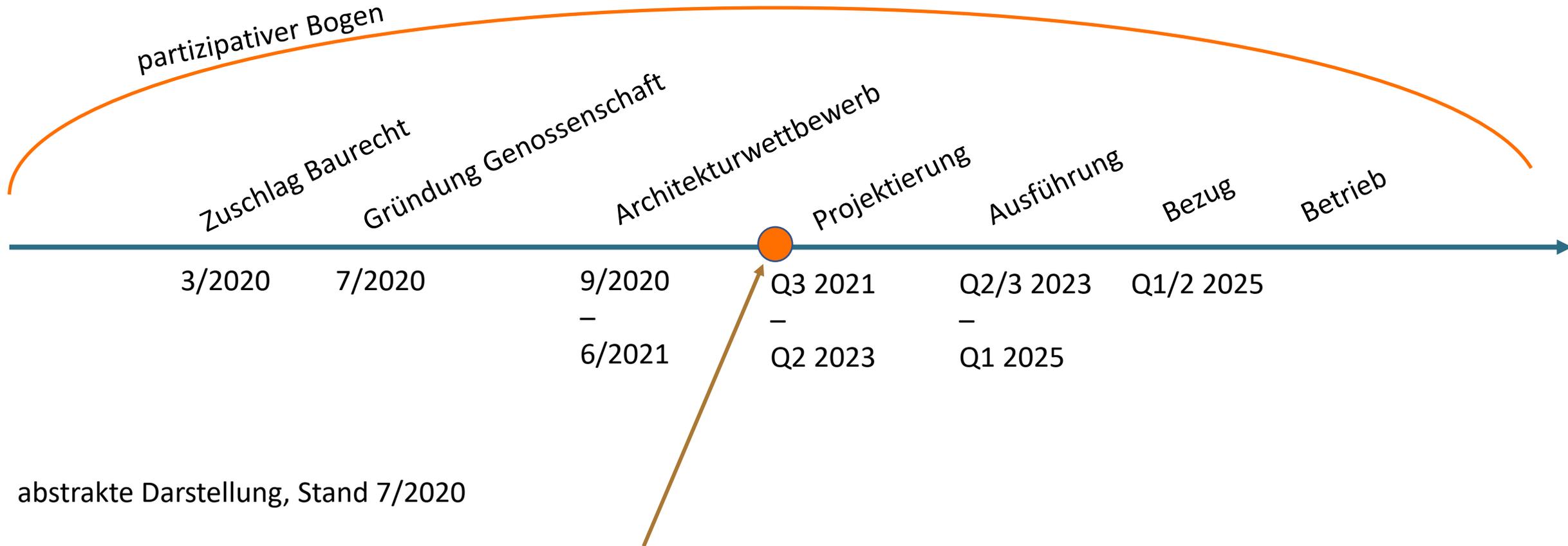
## Déroulement prévu:

1800 - 1815	salutation et introduction, moderation par Patrick Demierre (DE/FR)
1815	attentes, espoirs, ect. au économique, la ville de Bienne, Florence Schmoll (FR)
Env. 1840	Idée, planification et mise en œuvre du commerce dans le projet areal Hunziker zürich de la société coopératif mehr als wohnen, Hunziker Areal Winterthur, Claudia Thiesen (DE)
Env. 1905	Idée, planification et réalisation du commerce dans le projet Himmelrich Luzern de l'abl Allgemeine baugenossenschaft luzern, Benno Zraggen (DE)
Env. 1930	Discussion, questions, suggestions, etc.
Env. 2015	Fin

## Geplanter Ablauf:

1800 – 1815	Kurze Begrüssung und Einführung, Moderation Patrick Demierre (DE/FR)
1815	Erwartungen, Hoffnungen etc. an das Gewerbe Stadt Biel, Florence Schmoll (FR)
Ca. 1840	Idee, Planung und Umsetzung Gewerbe im Projekt Hunziker Areal, Zürich der Baugenossenschaft mehr als wohnen Winterthur, Claudia Thiesen (DE)
Ca. 1905	Idee, Planung und Umsetzung Gewerbe im Projekt Himmelrich Luzern der abl allgemeine baugenossenschaft luzern, Benno Zraggen (DE)
Ca. 1930	Diskussion, Fragen, Anregungen usw.
Ca. 2015	Ende

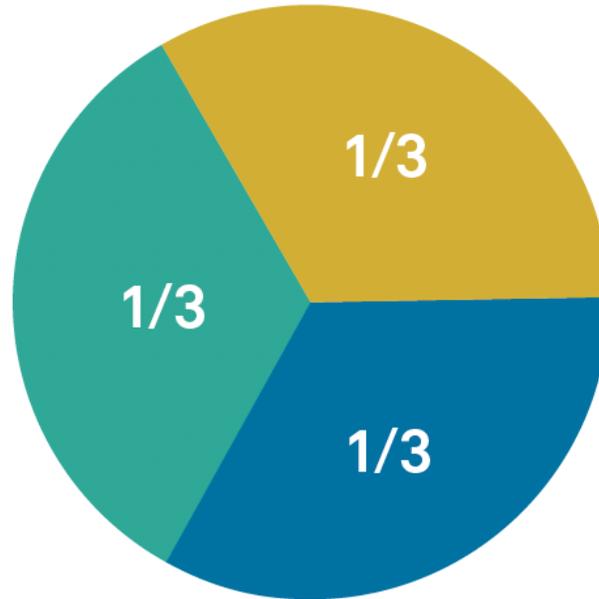
# TERMINPROGRAMM





# WOHNEN

Kleinwohnungen  
Studios bis  
3-Zimmer-Wohnungen



Alternative Wohnformen  
Clusterwohnungen, Grosshaushalte,  
Atelierwohnungen

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

# GEWERBE



Haus des Wohnens	Dienstleistungscluster
Co-Working / Büroflächen	
Ladenflächen	Food-/Gastrocluster
Quartierbeiz	
Allmendräume	
Mobilitätsstation	
Veloparking	
Werkstätten	Produktionscluster
Wohnateliers	
SIV Werkstätten	

# QUARTIER & AUSSENRAUM

Begrünte und beschattete Parkplätze



Erhalt der bestehenden grossen Bäume und Pflanzen neuer für beschattete Gebäude

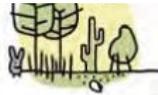


Dezentrales Entwässerungssystem



Unversiegelte Oberflächen

Mikroklimatische Vielfalt



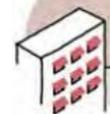
Begrünter Innenhof



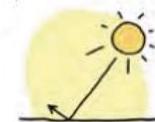
Dachbegrünung



Begrünte Fassaden



Guter sommerlicher Wärmeschutz



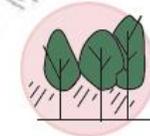
Einsatz heller Farben



Optimierte Öffnung zu Freiräumen

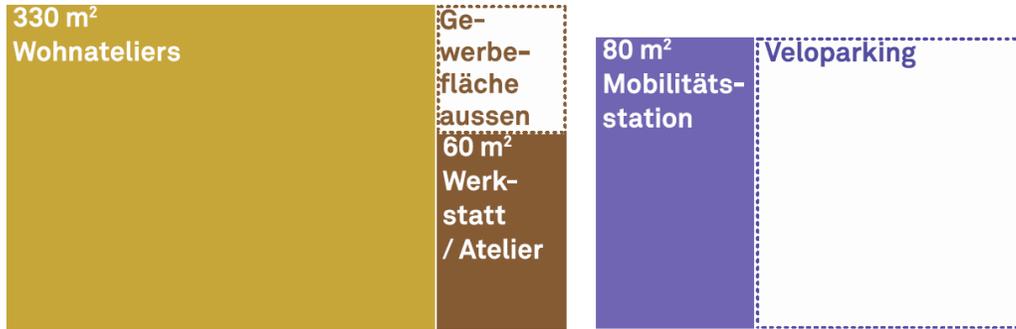


Beschattete Fuss- und Radwege



Verschattete (halb-) öffentliche Räume

# Programm Wohn- und Gewerbebau



4 x Cluster  
3 x Gross-WG  
1'880 m<sup>2</sup>  
64 Personen

Cluster- wohnung	Cluster- wohnung	Cluster- wohnung	Cluster- wohnung	Gross- WG	Gross- WG	Gross- WG
10 Personen	10 Personen	10 Personen	10 Personen	8 Pers.	8 Pers.	8 Pers.

5 Wohnateliers  
330 m<sup>2</sup>  
7.5 Personen

Wohn- atelier	Wohn- atelier	Wohn- atelier	Wohn- atelier	Wohn- atelier
1-2 Pers.	1-2 Pers.	1-2 Pers.	1-2 Pers.	1-2 Pers.



12 x 4.5 Zi  
6 x 5.5 Zi  
2 x 6.5 Zi  
2'020 m<sup>2</sup>  
80 Personen

4,5 Zi Whg											
3-4 Pers.											
5,5 Zi Whg	6,5 Zi Whg	6,5 Zi Whg									
4-5 Pers.	4-5 Pers.	4-5 Pers.	4-5 Pers.	4-5 Pers.	4-5 Pers.	5-6 Pers.	5-6 Pers.				

Bestellung Wohnen



10 x Klein&fein  
12 x 2,5 Zi  
13 x 3,5 Zi  
2'040 m<sup>2</sup>  
68.5 Personen

| K&F           |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1 P.          | 1 P.          | 1 P.          | 1 P.          | 2 P.          | 2 P.          | 2 P.          | 2 P.          | 3 P.          | 3 P.          |               |
| 2,5 Zi<br>Whg |
| 1-2 P.        |
| 3,5 Zi<br>Whg |
| 2-3 P.        |
| Jo-<br>ker    | Jo-<br>ker    | Jo-<br>ker    | Jo-<br>ker    | Jo-<br>ker    | Jo-<br>ker    |               |               |               |               |               |
| 1 P.          |               |               |               |               |               |

Gemeinschaft  
80 m<sup>2</sup>

Fläche  
Gemeinschaft  
(Schema)

# Programm Wohn- und Gewerbebau



Entwicklungsschwerpunkt

# GURZELEN

Pôle de développement

# GURZELEN



10.03.2022

Affectation des rez-de-chaussée,  
interface entre espace public et privé

Erdgeschossnutzungen,  
Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum

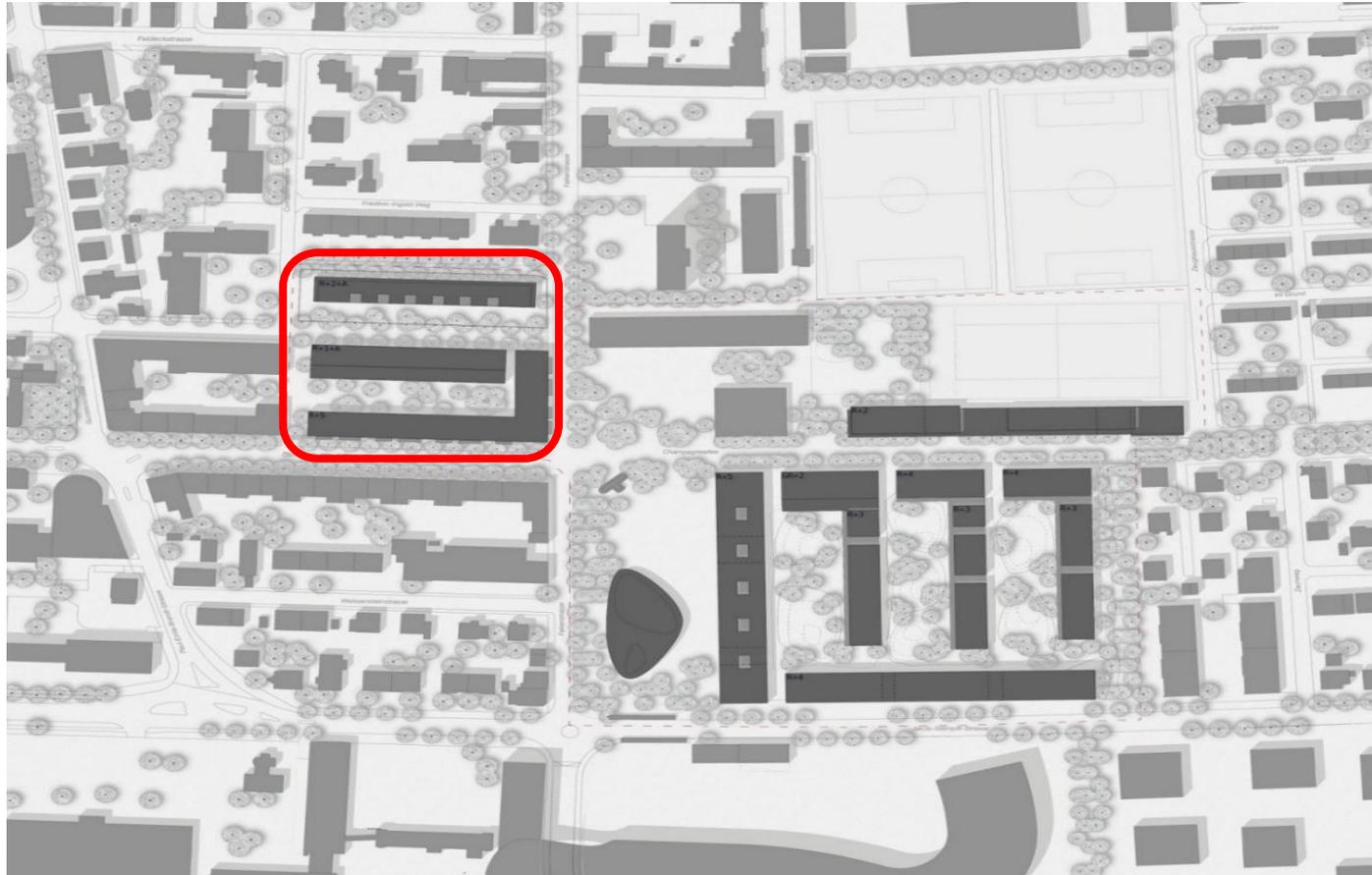


# Vision und Ambitionen / Vision et ambitions

- Gewährleistung der **architektonischen und städtebaulichen Qualität** der künftigen Überbauungen und des Wohnungsangebots
- Neuorganisation und Aufwertung der **öffentlichen Freiräume**
  - Aufrechterhaltung der, für das Quartier charakteristischen, funktionalen **Durchmischung**
  - Erreichung der Ziele des Labels «**2000 Watt-Areal**» (oder ähnlicher Labels)
- Erhöhung der Aufnahmekapazitäten der **Champagne-Schule**

- Garantir la **qualité urbanistique et architectonique** des futurs lotissements et de l'offre en logements
- Réorganiser et mettre en valeur des **espaces publics libres**
- Maintenir la **mixité** fonctionnelle caractéristique du quartier
- Atteindre les objectifs du label «**site 2000 watts**» (ou analogue)
- Augmenter les capacités d'accueil de l'École de la Champagne

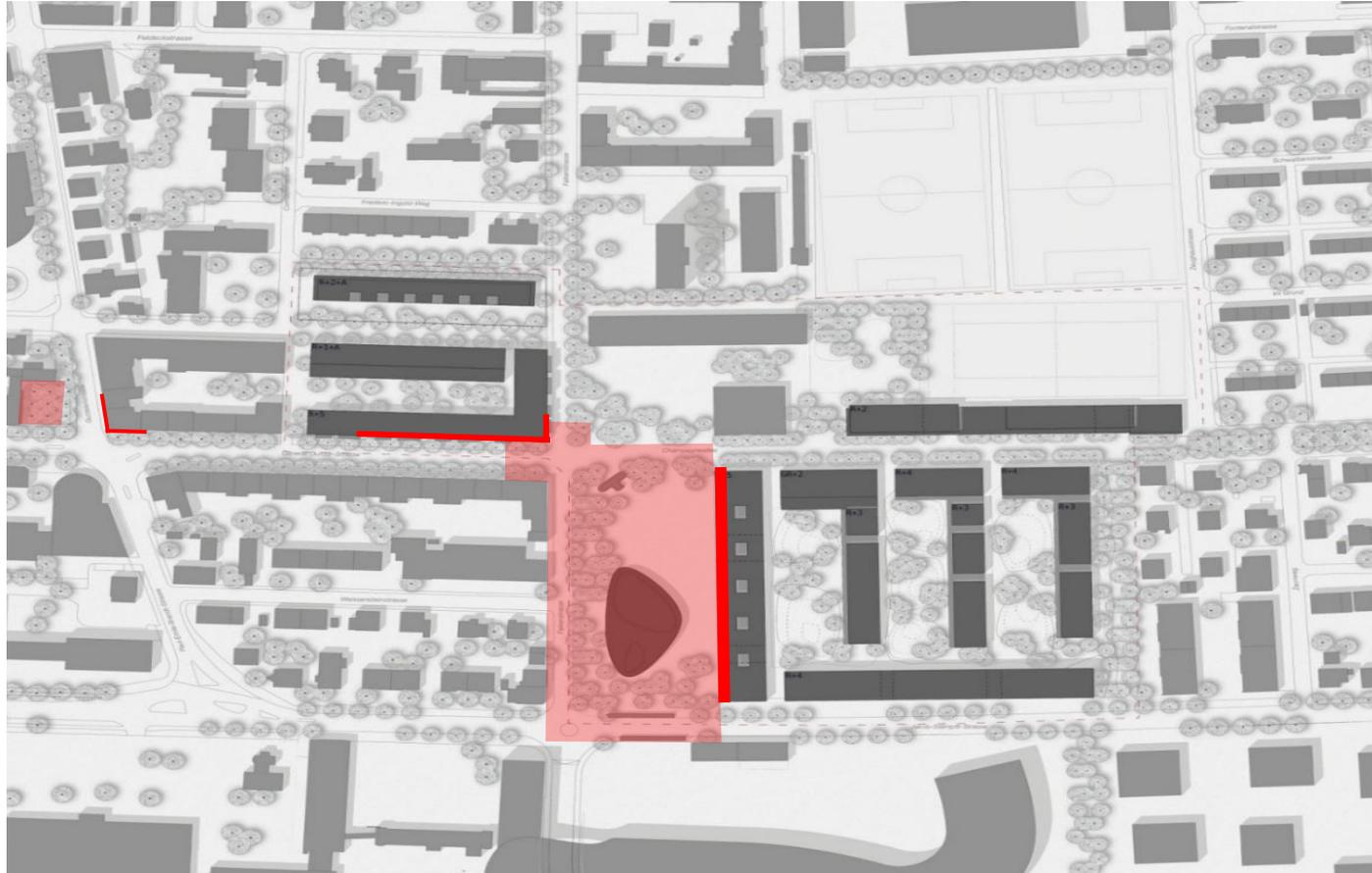
# Vision und Ambitionen



In den Überbauungen soll hauptsächlich gewohnt werden. Damit auch ein belebtes Quartier entstehen kann, sollen in den Erdgeschossen öffentlich zugängliche Nutzungen integriert werden. Dies insbesondere entlang des zukünftigen Platzes. Die Gestaltung und Durchlässigkeit der privaten und öffentlichen Aussenräume spielen dabei eine wichtige Rolle.

Bien que les constructions soient principalement destinées à l'habitat, il convient d'intégrer aux rez-de-chaussée, en particulier le long de la future place, des utilisations ouverte au public, afin de ne pas créer uniquement des «ensembles résidentiels», mais un «morceau de ville vivante». L'aménagement et la perméabilité des espaces extérieurs privés et publics ont un rôle important à y jouer.

# Vision und Ambitionen



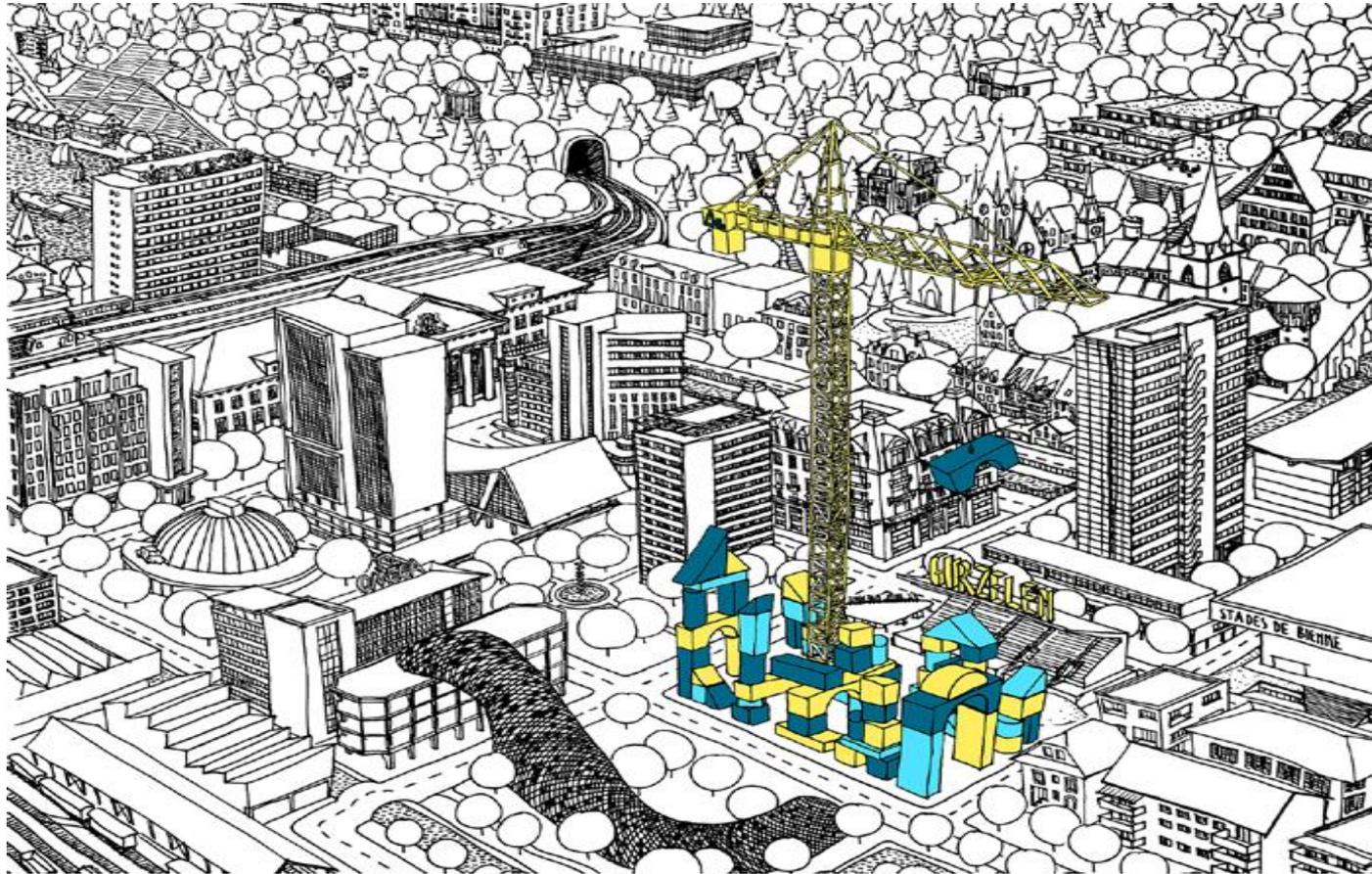
Die Erdgeschosse sollen einen aktivierenden Charakter haben. Eine gelebte Nachbarschaft und lebendige Quartiere werden so gefördert.

Die Werkstätte der Stiftung SIV und ihre Angebote sind ein zentraler und integraler Baustein des Projekts.

Caractère actif des rez-de-chaussée pour favoriser un voisinage vécu et des quartiers vivants.

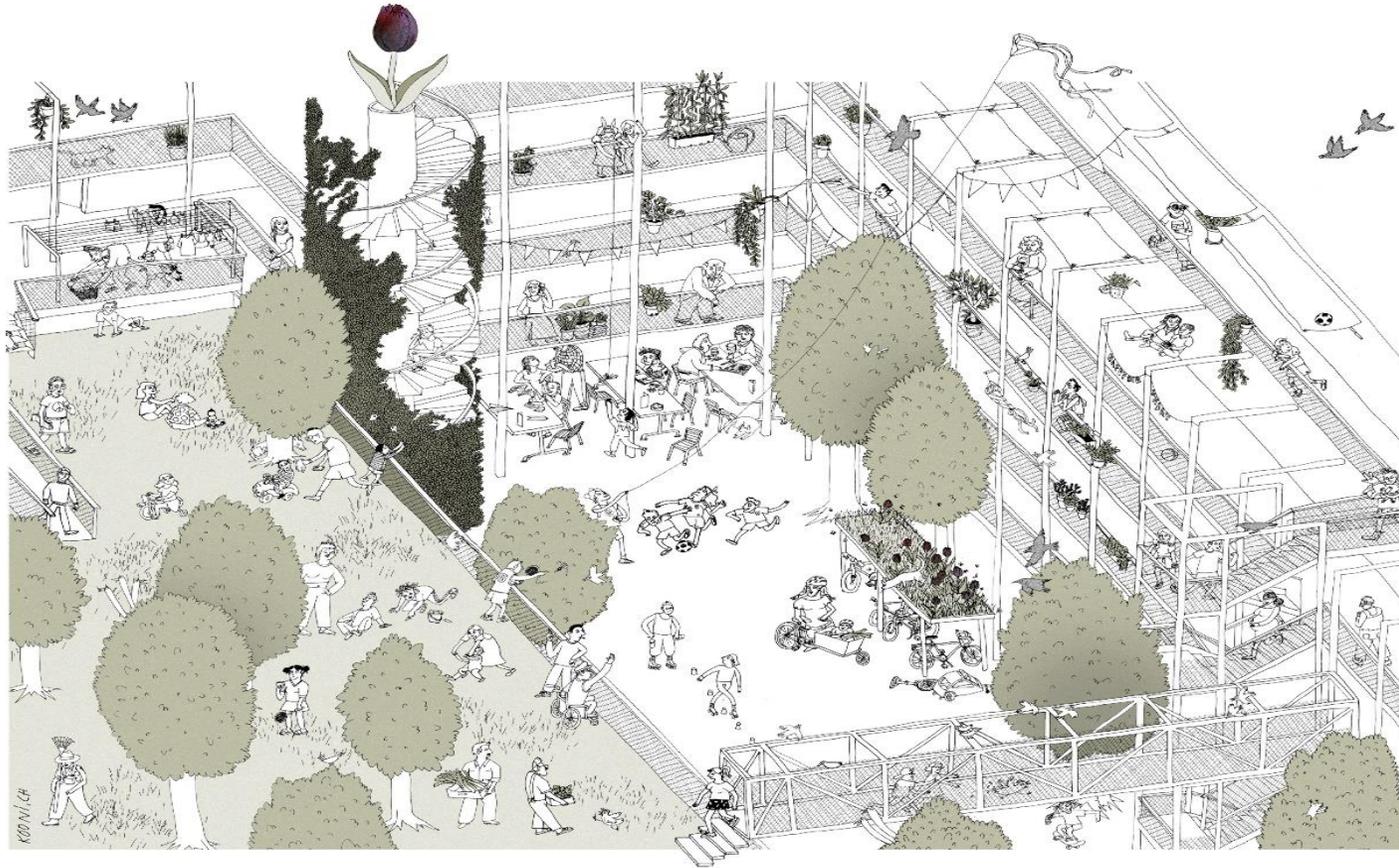
Les ateliers de la Fondation ASI et leur offre sont un élément central et intégral du projet.

# Konzept GurzelenPlus



- Nutzungskonzept für Erdgeschoss mit zwei Anker nutzungen
- Lebendiger Wohnungsmix
- Innovativer, ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Ansatz
- Gestaltung einer Lern- und Lehrplattform
- partizipatives Vorgehen
- Concept d'affectation pour des rez-de-chaussée avec deux utilisateurs principaux
- Mixité intéressante des logements
- Approche intéressante sur le plan économique, écologique et social
- Conception d'une plateforme d'apprentissage et d'enseignement
- Approche participative fondée

# Fleur de la Champagne



Das Erdgeschoss des Winkelbaus ist als zusammenhängende Fläche konzipiert und öffnet sich mit seinen Ateliers, Gewerbeflächen und Allmendräumen einerseits zum Quartier und andererseits zum Hof. Das Erdgeschoss fungiert somit als lebendiger Begegnungsort und als verbindendes Element.

Le rez-de-chaussée du bâtiment en angle est conçu comme une surface d'un seul tenant, ouverte, d'une part, sur le quartier avec ses ateliers, ses surfaces commerciales et ses locaux communs et, d'autre part, sur la cour et son espace de rencontre animé. Le rez-de-chaussée fonctionne ainsi comme un élément créateur de lien.

Entwicklungsschwerpunkt Gurzelen  
EG-Nutzungen

Pôle de développement Gurzelen  
Affectation des RDC



# Quartier statt Siedlung

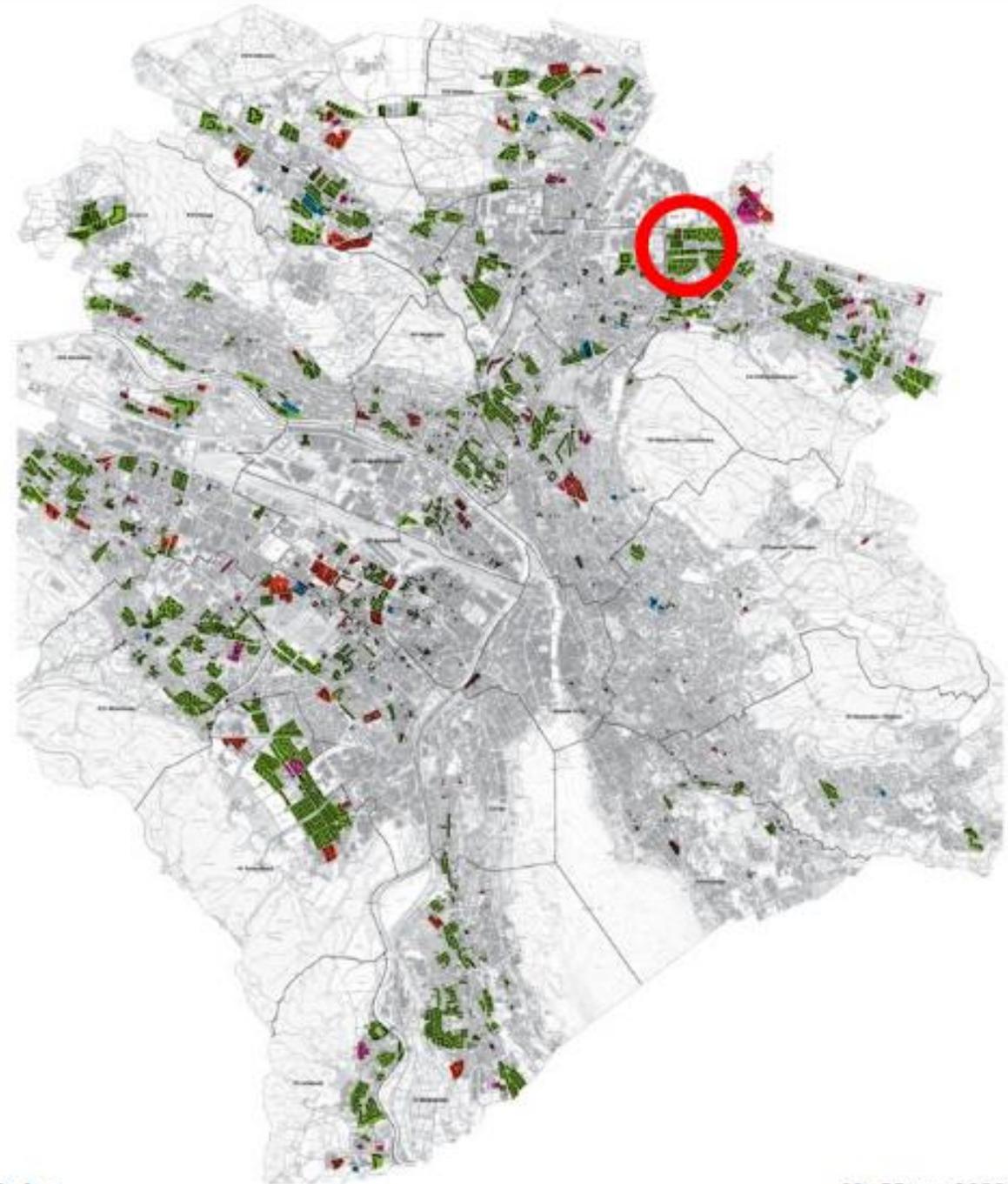
Erdgeschossnutzungen im Hunziker Areal,  
Baugenossenschaft mehr als wohnen



# Leitbild BG mehr als wohnen

1. **Wir sind Teil** der Genossenschaftsbewegung und **einer lebendigen Stadt** und tragen zu deren Entwicklung bei. Um unsere Ziele zu erreichen und dabei zu lernen, sind wir bereit, begrenzte Risiken einzugehen. Mit neuen Bauprojekten entwickeln wir unsere Vision weiter.
2. Unsere Richtschnur ist die 2000-Watt-Gesellschaft. Wir erwarten eine entsprechende Nutzung der Gebäude und ein bewusstes Konsum- und Mobilitätsverhalten und bieten Anreize dazu. **Möglichst viele Grundbedürfnisse der Bewohner\*innen sollen in der Nähe, mit lokal und nachhaltig hergestellten Produkten befriedigt werden können.**
4. Wir fördern Eigeninitiative und Selbstorganisation **und stellen Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung.** Wer bei uns wohnt oder arbeitet, soll und kann sich als Genossenschaftsmitglied und in partizipativen Prozessen für die Ziele der Genossenschaft einsetzen.
5. Wir geben Raum für verschiedenste Wohn- und Lebensformen. Die so entstehende soziale Vielfalt verlangt Toleranz und Offenheit von allen Beteiligten. **Unsere Gewerbeflächen ermöglichen Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort. Sie dienen den Bewohner\*innen und dem Quartier.**

# Dezentrale Lage



# Hunziker Areal, 2007

MEHR  
ALS  
WOHNEN



# Modell

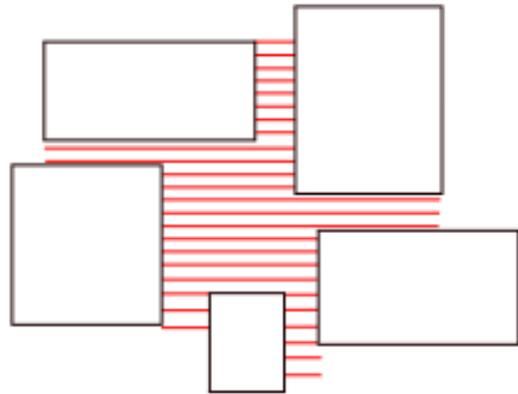


# Durchwegung

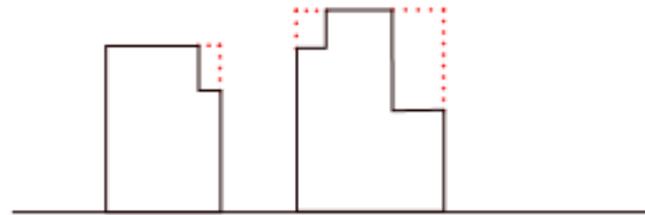


# Regeln

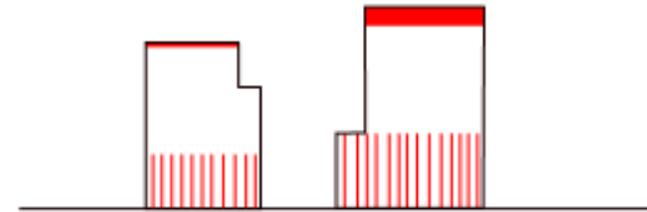
1. Mantellinie



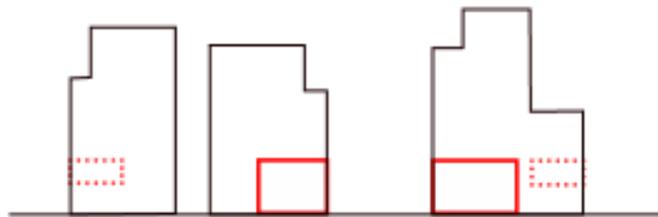
2. Subtraktionsprinzip



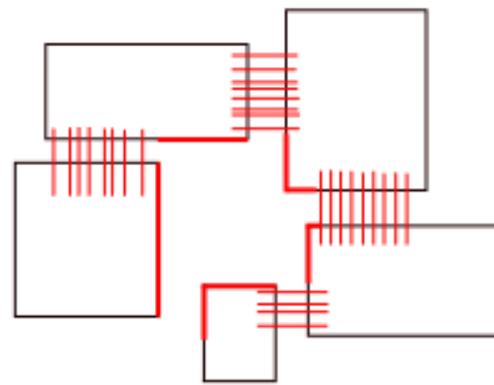
3. Fassadengliederung



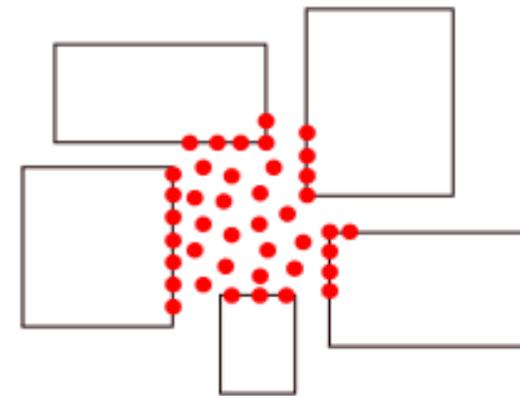
4. Nutzungsverteilung



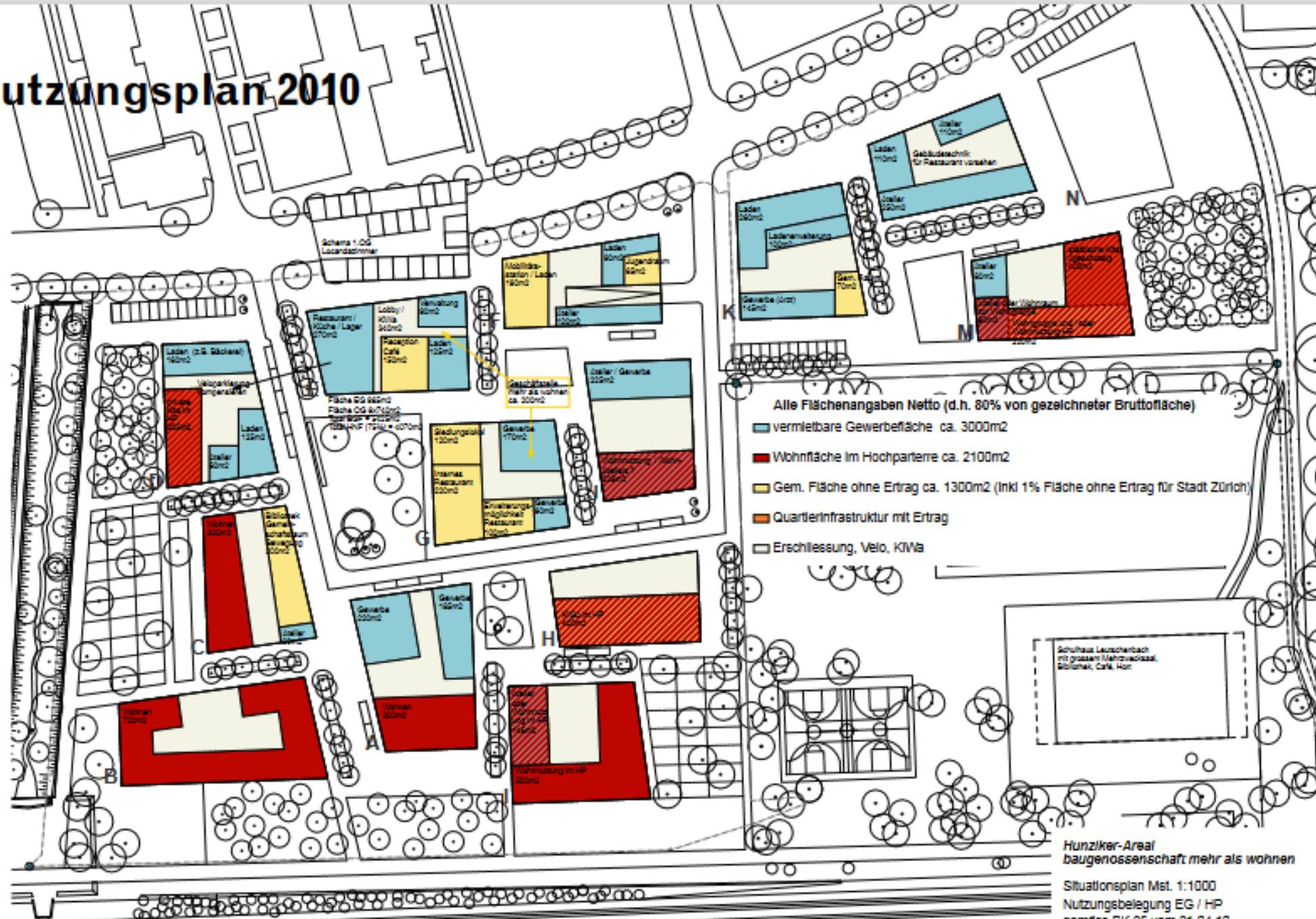
5. Adressen



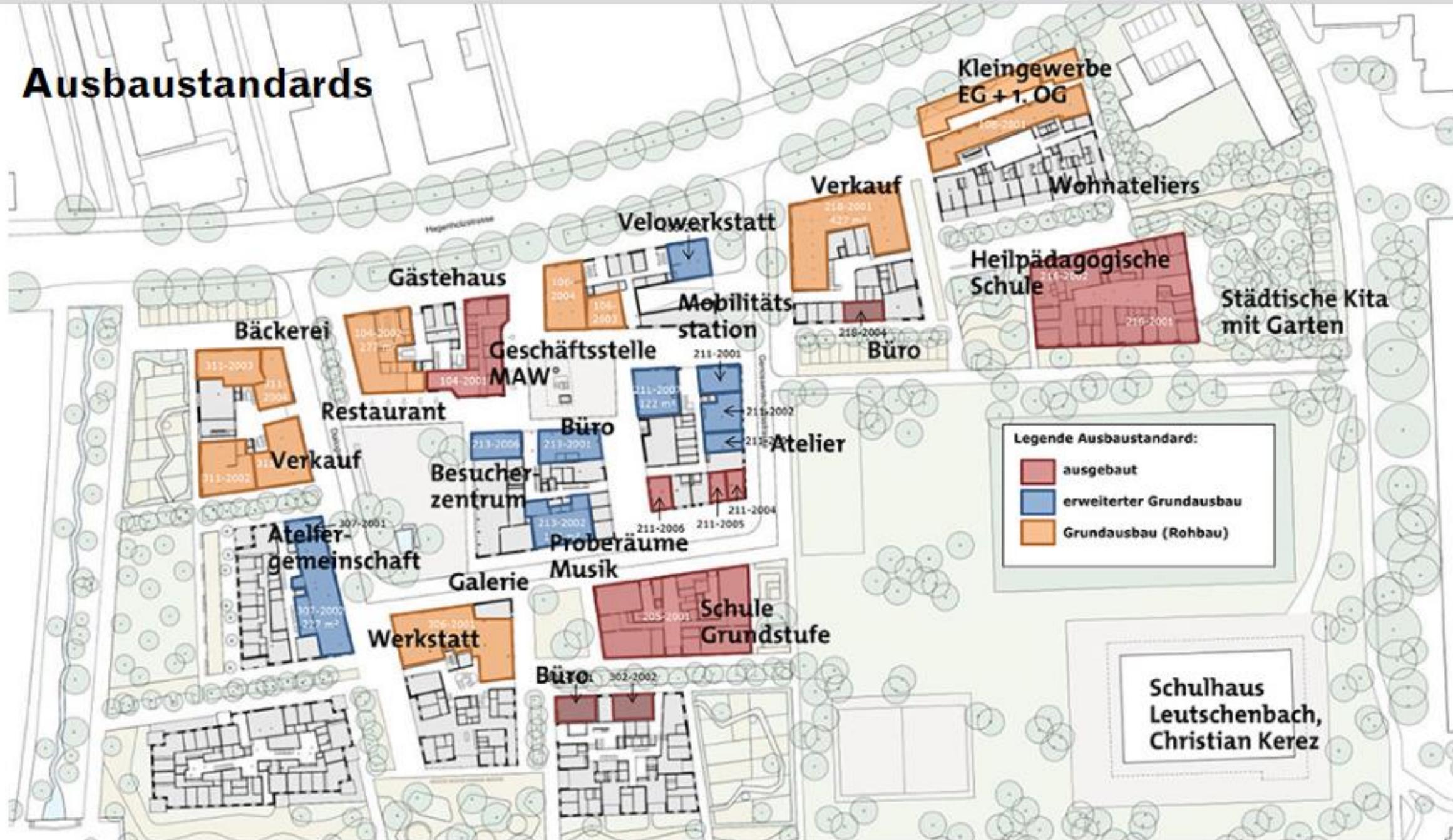
6. Akzente



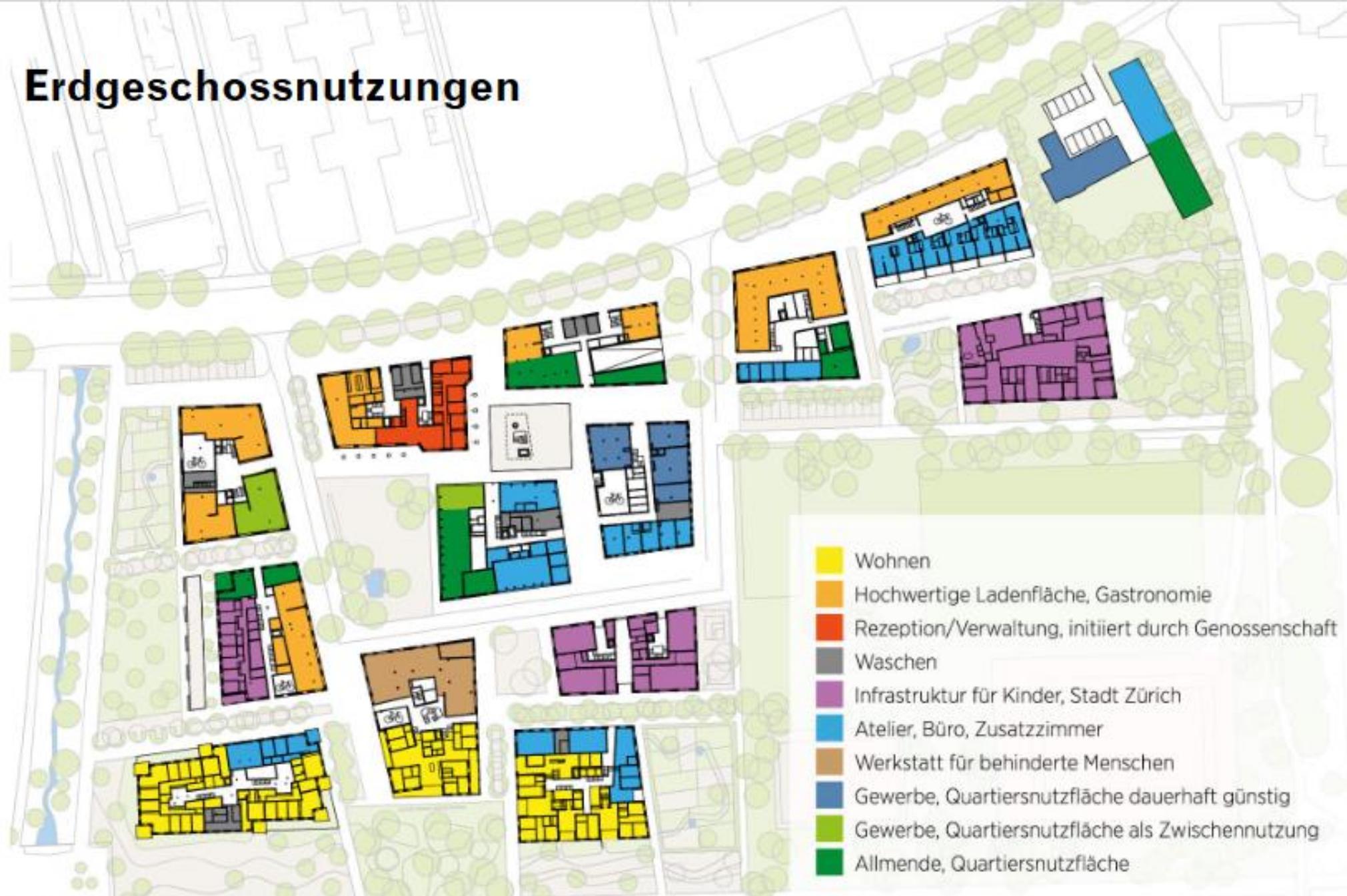
# Nutzungsplan 2010



# Ausbaustandards



# Erdgeschossnutzungen



# RECEPTION

OFFEN — OPEN

MO — FR 7.00 — 19.00 h

SA 8.00 — 12.00 h

SO GESCHLOSSEN — CLOSED



Mobilitäts  
station

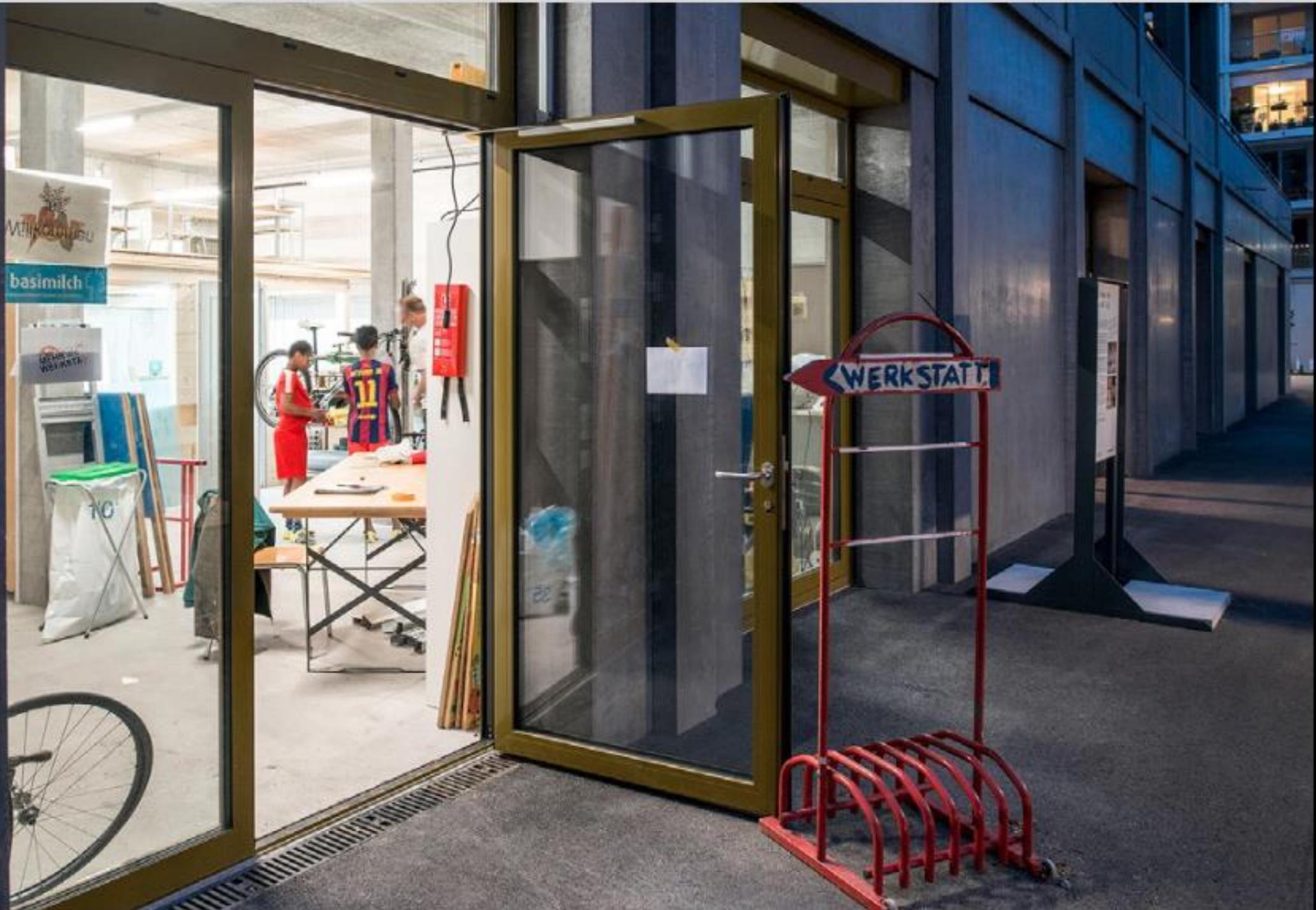












WIRTSCHAFTS  
basimilch

GEWISSE  
WERKSTATT

← WERKSTATT

70









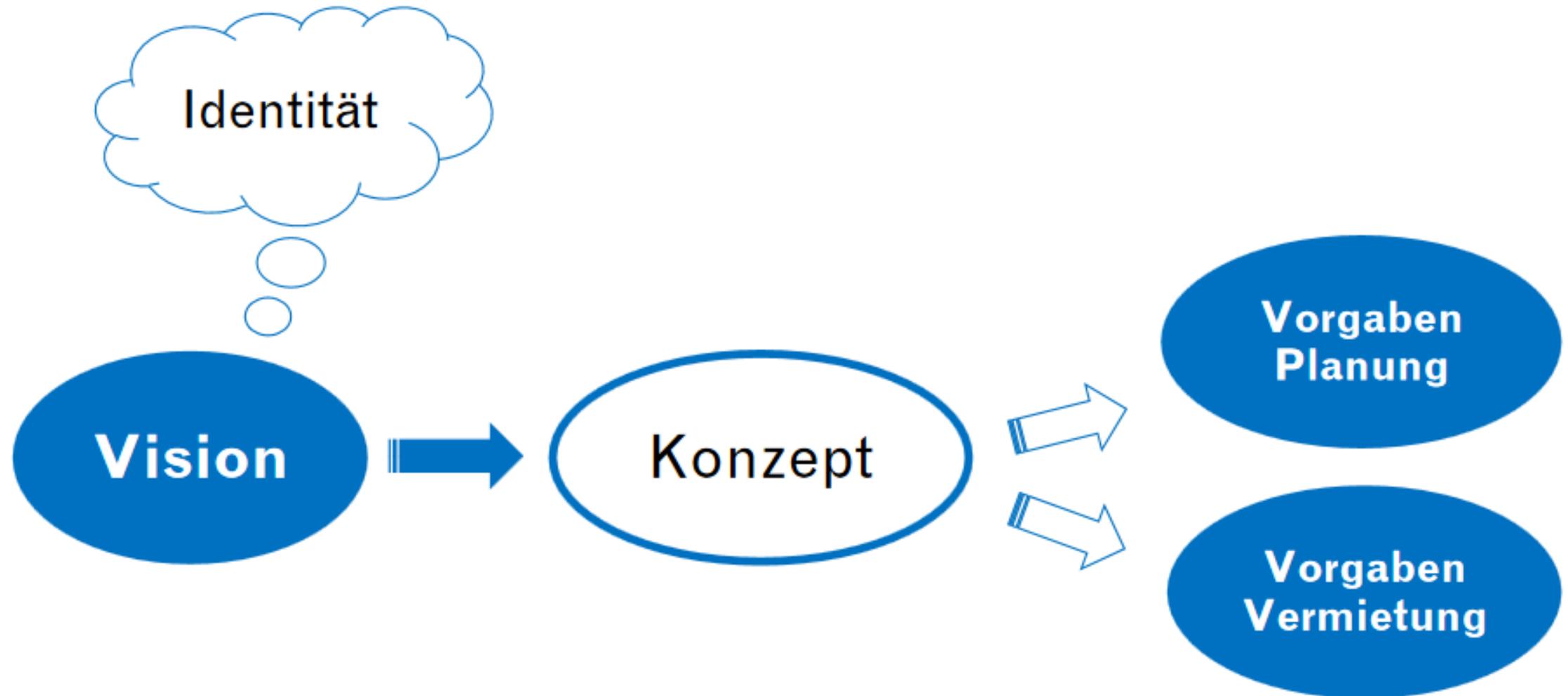




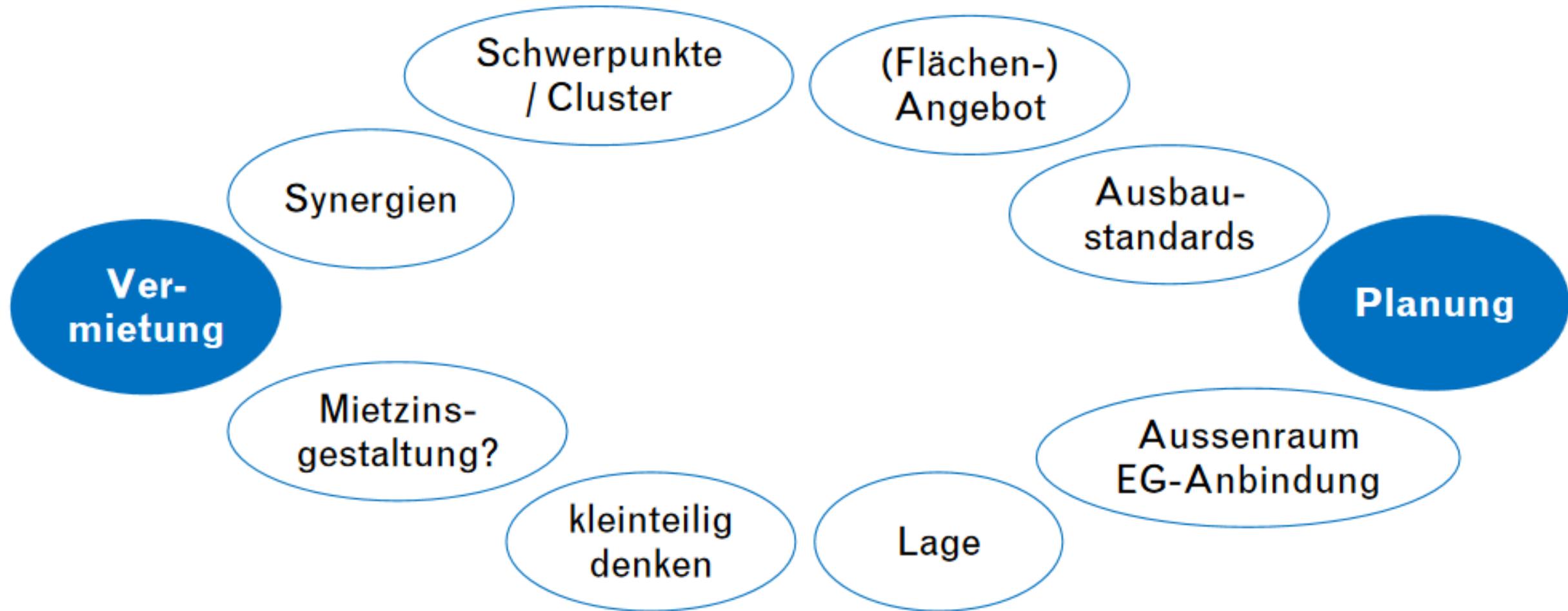
# 1. Analyse



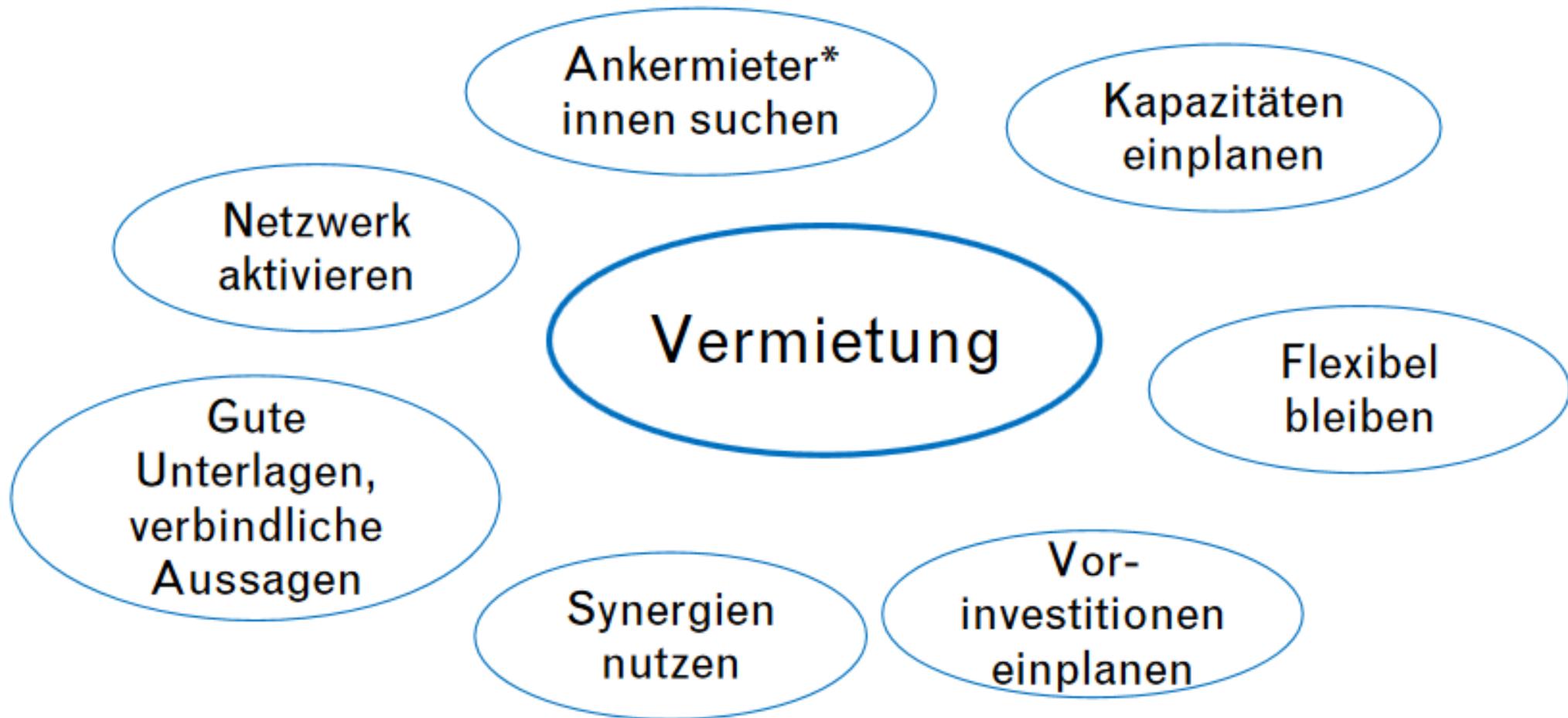
# Vorgehen



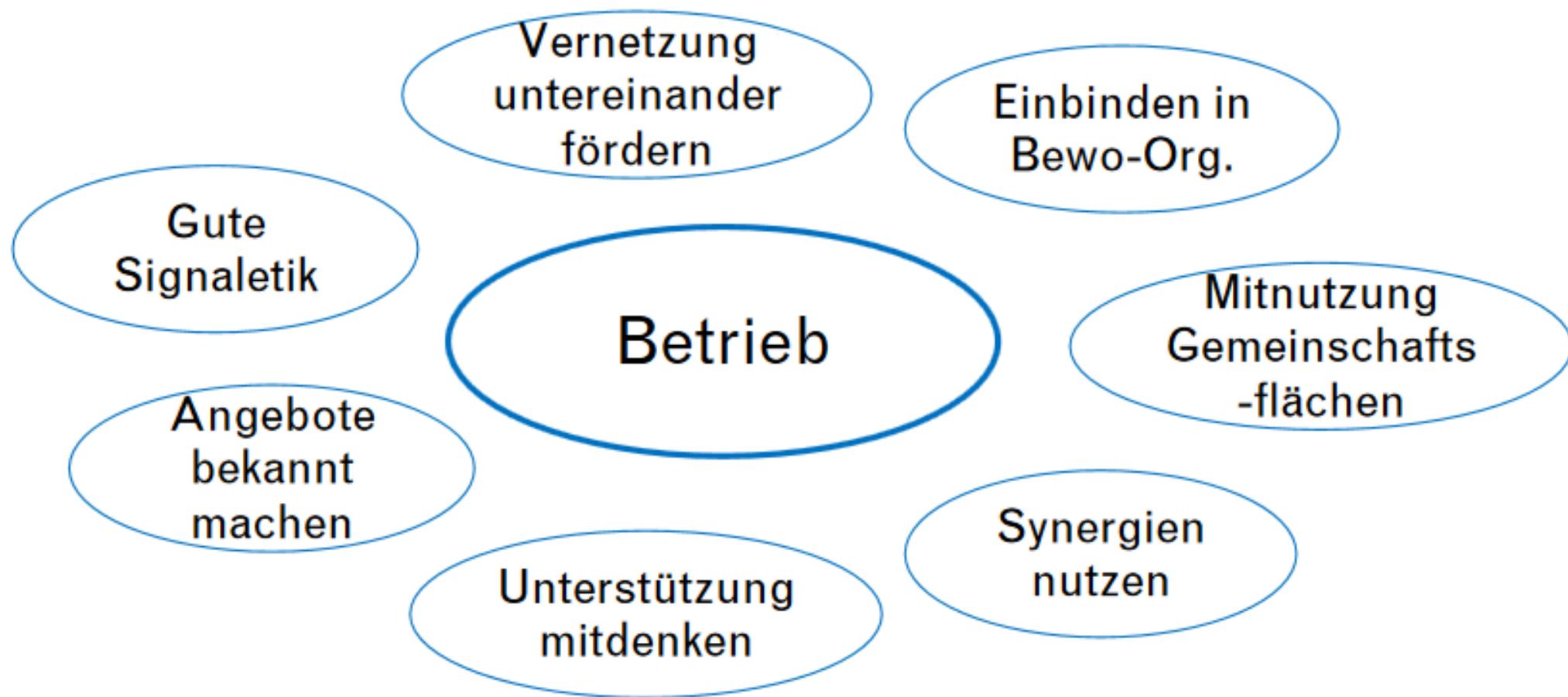
## 2. Konzept



# 3. Umsetzung



# 4. Betrieb





Fragen?

# Himmelrich 3

Gewerbevermietung

# Fakten

Die abl in Kürze

- Gegründet am 23. Mai 1924
- 16 Siedlungen in Luzern und der Agglomeration
- 249 Liegenschaften
- Rund 2'100 Wohnungen und 4'500 Mieter/-innen
- Anzahl Mitglieder rund 13'700
- 48 Mitarbeitende, davon 4 Lernende

# Himmelrich 3

Ersatzneubausiedlung Himmelrich 3

- Siedlung (1925) mit 237 Wohnungen wird durch Neubauten ersetzt
- In zwei Etappen entstehen rund 260 neue Wohnungen
- Wohnungen unterschiedlicher Grösse für eine durchmischte Mieterschaft
- Spezialwohnwohnformen für Menschen mit einer Behinderung (Contenti)
- Ladenlokale, Restaurants, Gemeinschafts- und Partyraumraum
- Längste Dachterrasse Luzerns, rundum begehbar (300 m)
- 1. Etappe: 2016 – 2019
- 2. Etappe: 2020 – 2023







# Zwischennutzungen

Zwischennutzungen

- «Tradition»
- Siedlungs- und Quartierentwicklung
- Neue Quartiere und künftige Mieterinnen und Mieter kennenlernen, auch Gewerbetreibende
- Kommunikation
- Zwischenrich (1. Etappe Himmelrich 3), 2015
- Brennpunkt Claridenstrasse (2. Etappe Himmelrich 3), September 2019



ALPHEUM

Che



ngen



CLARIDENSTRASSE  
HAVENBAR

Men are allowed to  
cook and clean here

Pay 1 Round

CAPITA  
Sounds good.

Orange  
FEST

R











# Gewerbevermietung

## Gewerbevermietung

- Kein Kerngeschäft der abl, Zusammenarbeit mit externer Firma
- Insgesamt rund 3500 m2 Fläche
- Flexible Struktur ermöglicht kleinste und grössere Einheiten
- Keine fixen Mietzinsen kommuniziert (Mischrechnung)
- Sockelmieter (Lebensmittelgeschäft), keine Labels, Gastro
- Bewerbung mit Dossier, Businessplan, inkl. Mietvorschlag, Präsentationen
- Mix aus Sockelmieter, kleine Läden, Kaffee-Bar und Rösterei, 2 Gastro
- Contenti, Spitex, Vicino



Thomas von  
Hämmelichsplatz

Edith und Roger  
von Leber

Flo vom  
Kaffeekranz

Claudia  
von Cres-art

**Spannende Lokale  
für unterschiedliche  
Nutzungen mieten.**

Schuhmacher, Nebendrogerie, Feinkostläden,  
Velogeschäft oder veganes Restaurant.  
Für die Erdgeschossnutzung  
der zweiten Bauetappe im Himmelwisch 3  
sucht die abt (parten) AG  
Gewerbe- oder Gastrokonzepte.

Bezug ab 2023  
Erweiterungen sind ab sofort möglich.

abt.ch/gewerbe

**TOLLER  
NACHBAR**

**TOLLE  
NACHBARN**

**TOLLER  
NACHBAR**

**TOLLE  
NACHBARIN**



# FRAGEN / DISK(C)USSION / QUESTIONS



# FRAGEN / Diskussion

– einen schönen Abend  
und bis bald!