

GURZELENplus

Informationsveranstaltung / Réunion d'information

www.gurzelenplus.ch

Inhalt

- Informationen zum Projekt und Projektstand
- Informationen zum Mobilitätskonzept
- Partizipation für zukünftige Bewohnende
- Vermietung von Wohnungen mit Belegungsvorschriften und Aufnahme von GenosschafterInnen
- Vermietung von Gewerberäumen, Dienstleistungsflächen und Wohnateliers
- Mietzinsgestaltung und Anteilscheinkapital
- Anmeldung für Mietinteressierte

Contenu

- Informations sur le projet et son état d'avancement
- Informations sur le concept de mobilité
- Participation pour les futurs habitants
- Location d'appartements avec règlements d'occupation et admissions de coopérateurs/coopératrices
- Location de locaux commerciaux, de surfaces de services et d'ateliers d'habitation
- Fixation des loyers et part sociale
- Inscription pour les personnes intéressées par la location

«Fleur de la Champagne» Perimeter Blumenstrasse Süd



Wie ist die GURZELENplus zum Bauland gekommen?

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

Comment la GURZELENplus a-t-elle pu obtenir le terrain à bâtir ?

- Il y a environ 15 ans, avec le soutien de l'association régionale Berne-Soleure, 30 coopératives d'habitation biennoises se sont regroupées au sein de la CI Bienne Seeland et se sont mises en réseau.
- La part de la construction de logements d'utilité publique a chuté de 20 % à 14 % à Bienne.

Studien

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

Études

1. Prestations et conditions cadres des coopératives
2. Qui habite dans des logements coopératifs et quel est le nombre de logement occupés par personne ?

Charta und Initiativen

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

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

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

Charte et initiatives

2014 La première **charte** avec la ville de Bienne est signée.

2014 Des signatures sont récoltées pour **deux initiatives** :

1. initiative communale pour des logements abordables
2. initiative communale pour des logements abordables sur le terrain de la Gurzelen

Die Initiativen kommen nicht zur Abstimmung:

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

Les initiatives ne sont pas soumises au vote:

- le Conseil municipal élabore un **règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique**, le Conseil de ville approuve le règlement.
- La part des logements d'utilité publique à Bienne doit **être augmentée à 20 % d'ici 2035**: avec des possibilités de densification de l'habitat et de nouvelles constructions

Baurechtliche Grundordnung auf der Gurzelen

- **Landbesitzer ist die Stadt Biel**
- **2020 Volksabstimmung** über die baurechtliche Grundordnung mit der Zustimmung, dass auf der Gurzelen gemeinnützige Wohnbauträger bauen können
- **70 % Ja-Stimmen**

Réglementation fondamentale en matière de construction à la Gurzelen

- **La ville de Bienne est propriétaire du terrain**
- **2020 Votation populaire** sur la réglementation fondamentale en matière de construction avec l'approbation que des maîtres d'ouvrage d'utilité publique puissent construire sur la Gurzelen
- **70% de oui**

2020 Gründung der neuen Baugenossenschaft GURZELENplus

- Die Gründungsmitglieder sind gleichzeitig Trägermitglieder
- Wohnbaugenossenschaften: Daheim, Sunneschyn, Wyttlenbach
- Stiftung für Betagtenwohnungen, Biel
- Casanostra, Verein für Wohnhilfe, Biel
- Logis Suisse AG

2020 Fondation de la nouvelle coopérative d'habitation GURZELENplus

- Les membres fondateurs sont également membres responsables
- Coopératives d'habitation : Daheim, Sunneschyn, Wyttlenbach
- Fondation de logements pour personnes âgées, Bienne
- Casanostra, association pour l'habitation assistée, Bienne
- Logis Suisse SA

Konzeptausschreibung der Stadt Biel

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

Appel à projets de la ville de Bienne

- GURZELENplus soumet son concept et remporte la procédure de sélection.
- L'urbanisme organise un concours d'architecture en collaboration avec la GURZELENplus.
- 15 équipes sont sélectionnées et l'équipe Luna Productions de Deitingen remporte le concours d'architecture

Zwei Bauträger

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

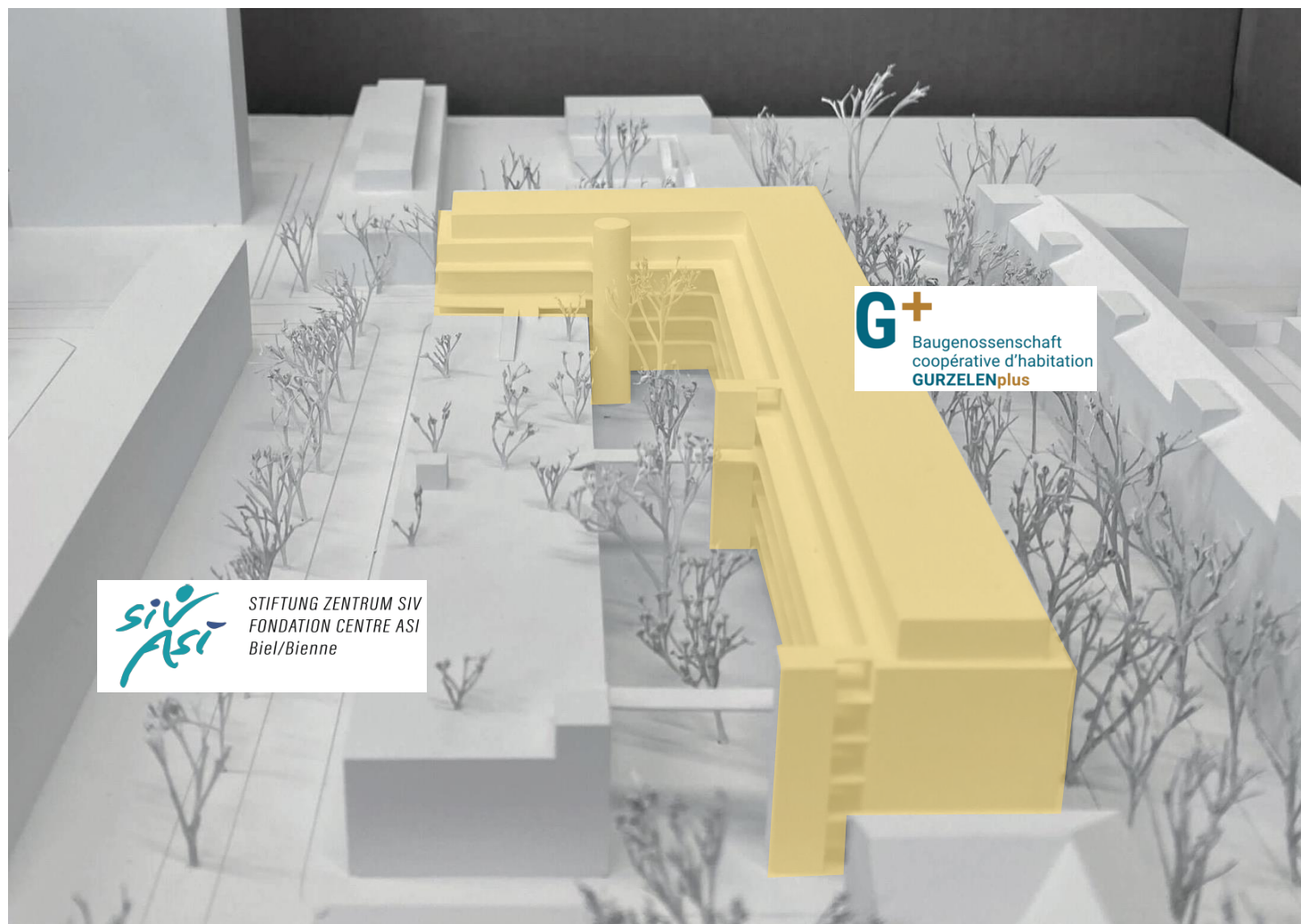
Deux promoteurs immobiliers

- Coopérative d'habitation GURZELENplus
- Fondation Centre ASI : création de structures de travail pour des personnes handicapées adultes

Wohn- und Gewerbeüberbauung «Fleur de la Champagne» - Projekt



Lotissement résidentiel et commercial «Fleur de la Champagne» - Projet



siv
ASI
STIFTUNG ZENTRUM SIV
FONDATION CENTRE ASI
Biel/Bienne

G+
Baugenossenschaft
coopérative d'habitation
GURZELENplus

63 logements coopératifs abordables et respectueux du climat

780 m² de surfaces commerciales

6 ateliers résidentiels pour habiter et travailler

39 petits appartements pour 1 à 3 personnes

21 grands appartements pour 3 à 6 personnes

5 grands appartements et appartements groupés pour ménages de plusieurs personnes

5 chambres joker

Surfaces commerciales divisibles, par ex. marché alimentaire, bistrot de quartier

Co-Working, ateliers, service

Foyer commun, salle commune, station de mobilité, buanderies et atelier

Atelier protégé avec 100 places de travail

63 klimafreundliche und bezahlbare Genossenschaftswohnungen

780 m² Gewerbeflächen

6 Wohnateliers für Wohnen und Arbeiten

39 Kleinwohnungen für 1 bis 3 Personen

21 Grosswohnungen für 3 bis 6 Personen

5 Gross- und Clusterwohnungen für Mehrpersonenhaushalte

5 Jokerzimmer

Gewerbeflächen unterteilbar, z.B. Foodmarkt, Quartierbeiz,

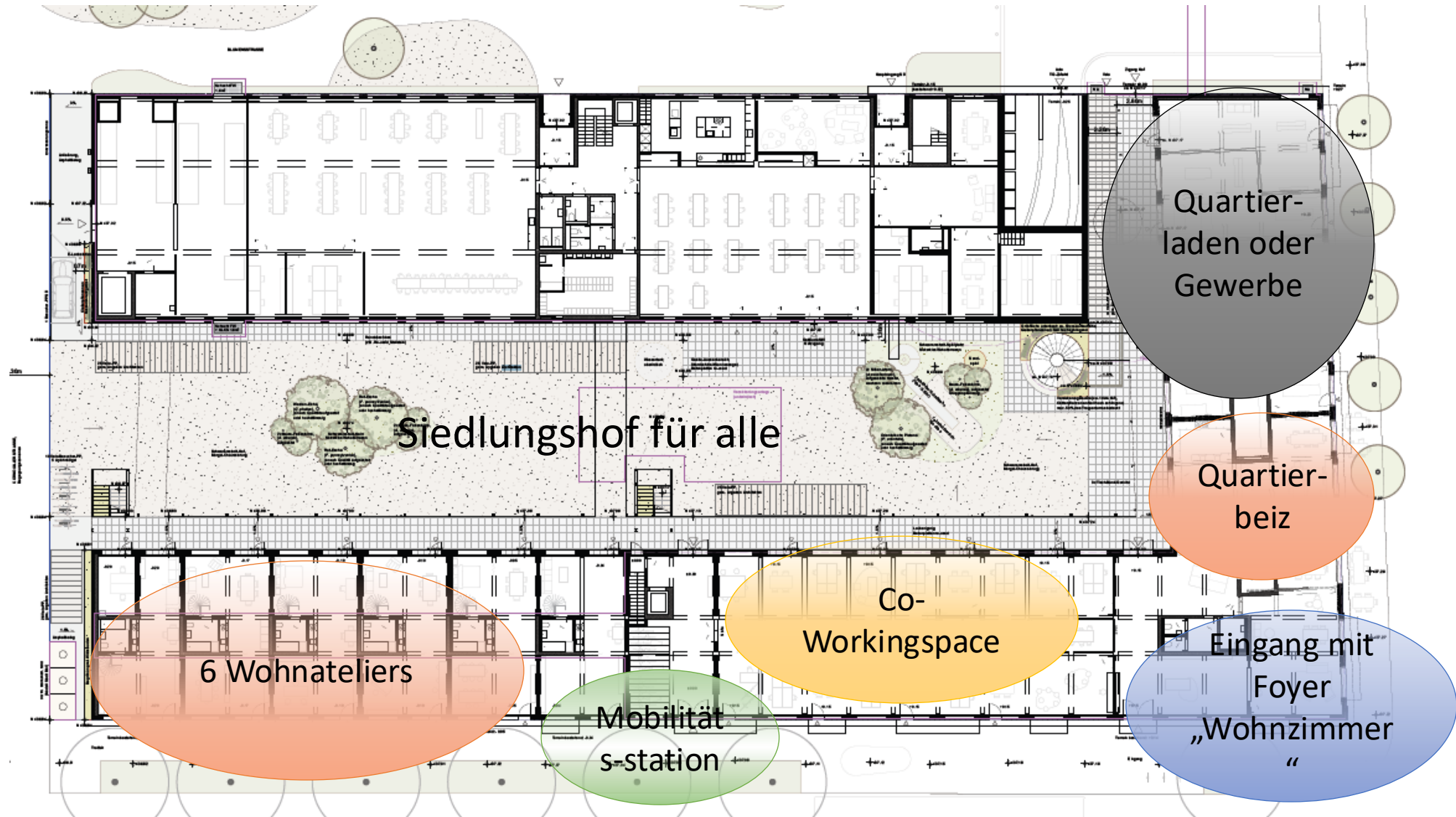
Co-Working, Werkstätten, Dienstleistungen

Gemeinschaftsfoyer, Gemeinschaftsraum, Mobilitätsstation,

Waschküchen und Werkraum

Geschützte Werkstatt mit 100 Arbeitsplätzen

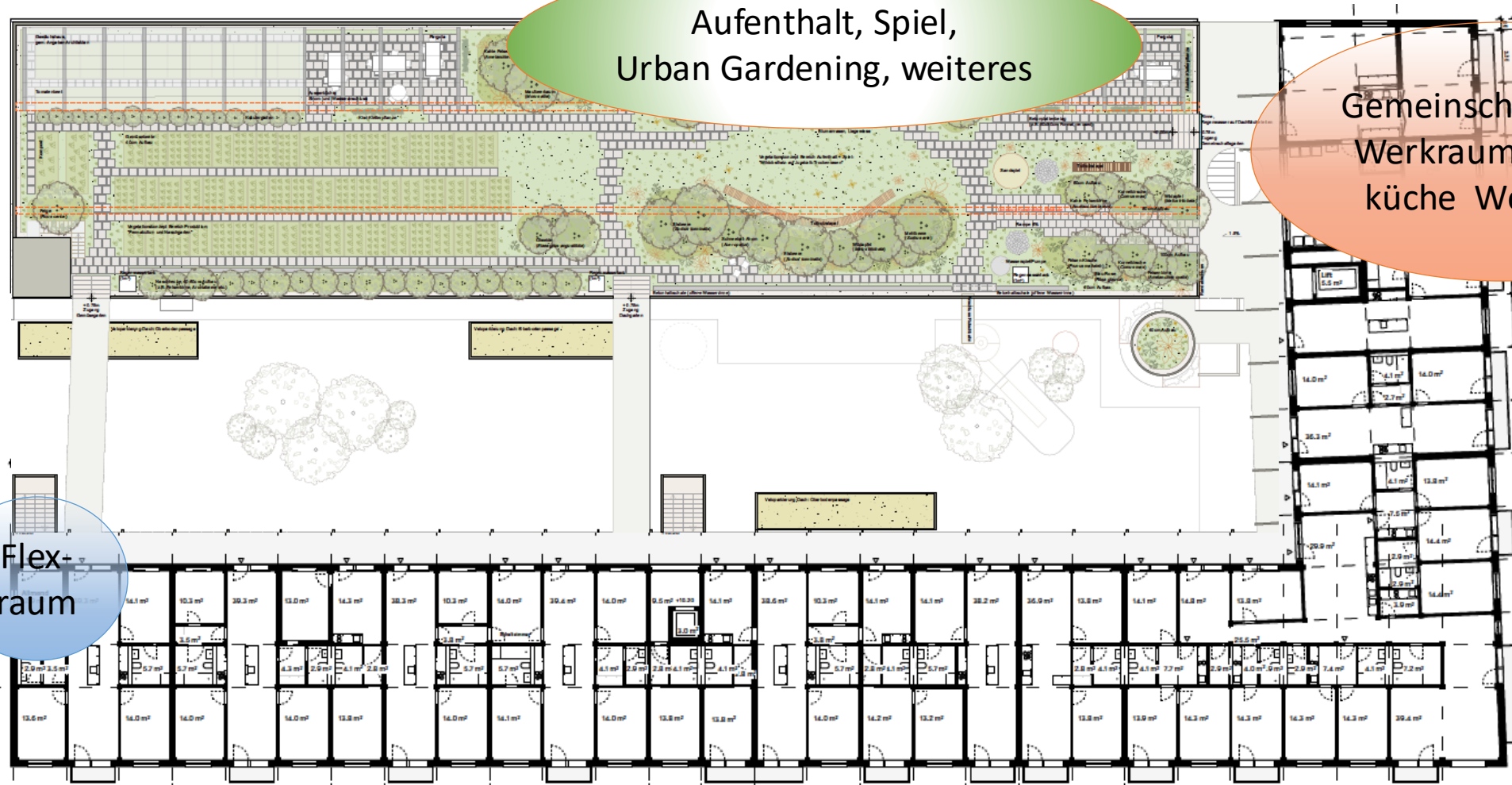
Umgebung und Erdgeschossnutzung Environnement et utilisation du rez-de-chaussée





Baugenossenschaft
coopérative d'habitation
GURZELENplus

Dachgarten für alle / jardin sur le toit pour tous



Aufenthalt, Spiel,
Urban Gardening, weiteres

Gemeinschaftsraum,
Werkraum, Waschküche
Werkraum

Flex-
raum



Siedlungshof und Dachgarten Cour d'immeuble et jardin sur le toit

Siedlungshof:

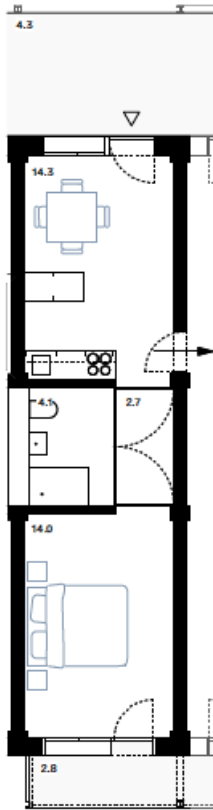
- Erschliessung mit Laubengang
- Veloparkierung im Hof
- Zwei Passerellen zum Dachgarten

Cour du lotissement :

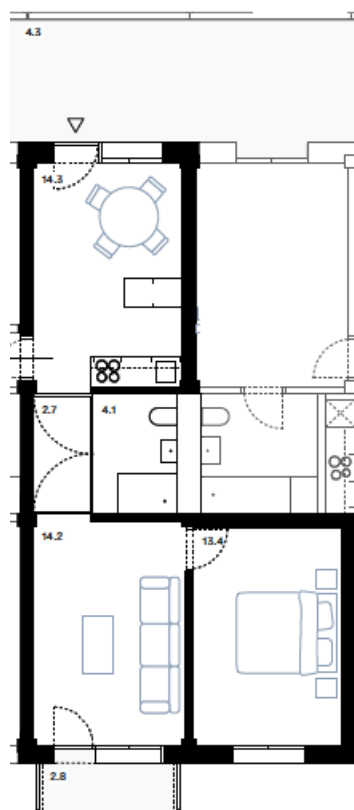
- Accès par des arcades
- Stationnement des vélos dans la cour
- Deux passerelles vers le jardin sur le toit

Offre de logements diversifiée

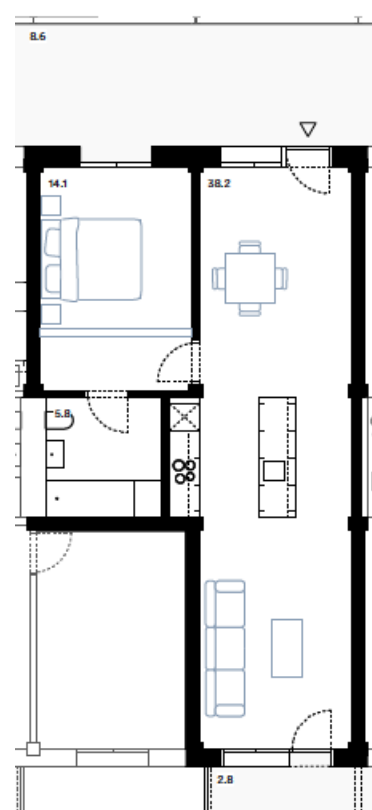
Appartements à l'étage sur la courside



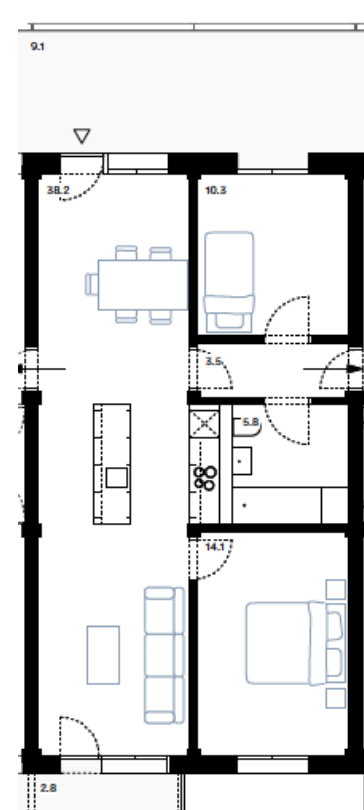
1-Zimmer
ca. 35 m²



2-Zimmer
ca. 49 m²



2.5-Zimmer
ca. 58 m²



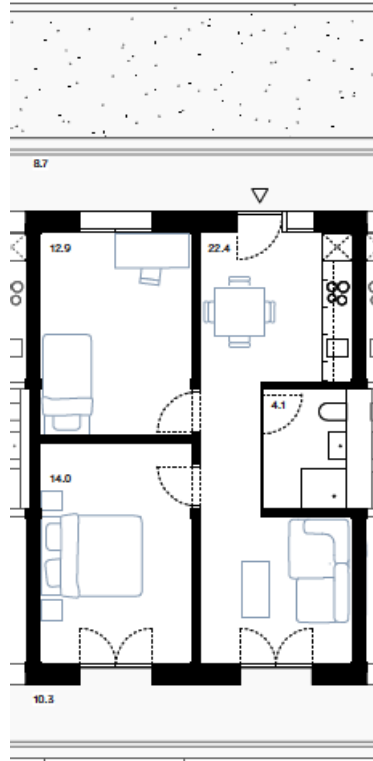
3.5-Zimmer
ca. 72 m²



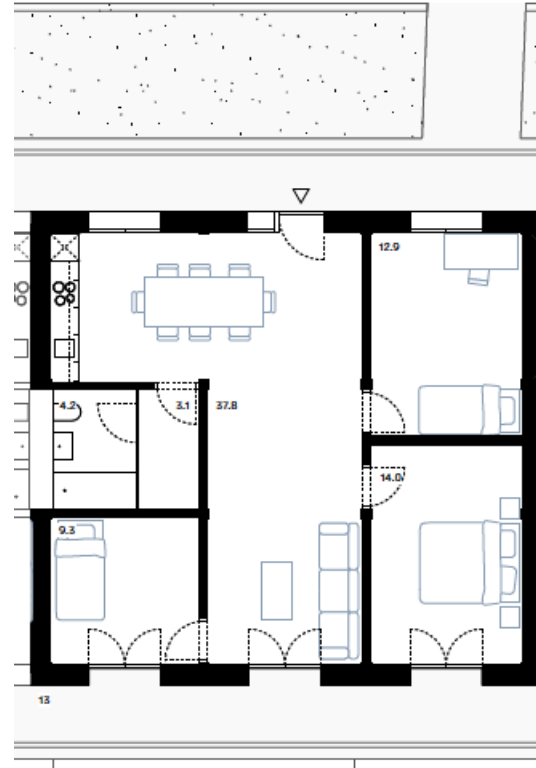
4.5-Zimmer
ca. 72 m²

Vielfältiges Wohnungsangebot

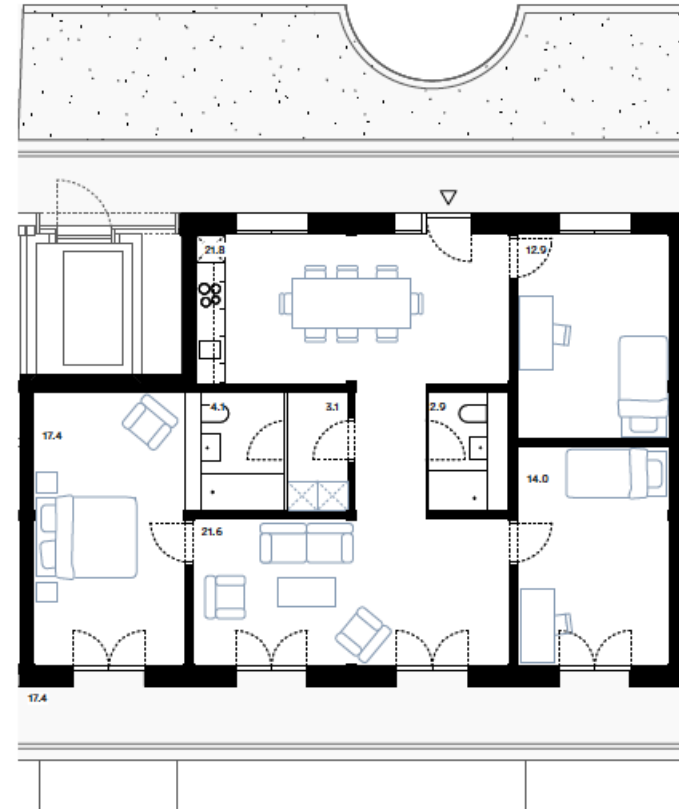
Dachwohnungen



2-Zimmer
ca. 53 m²



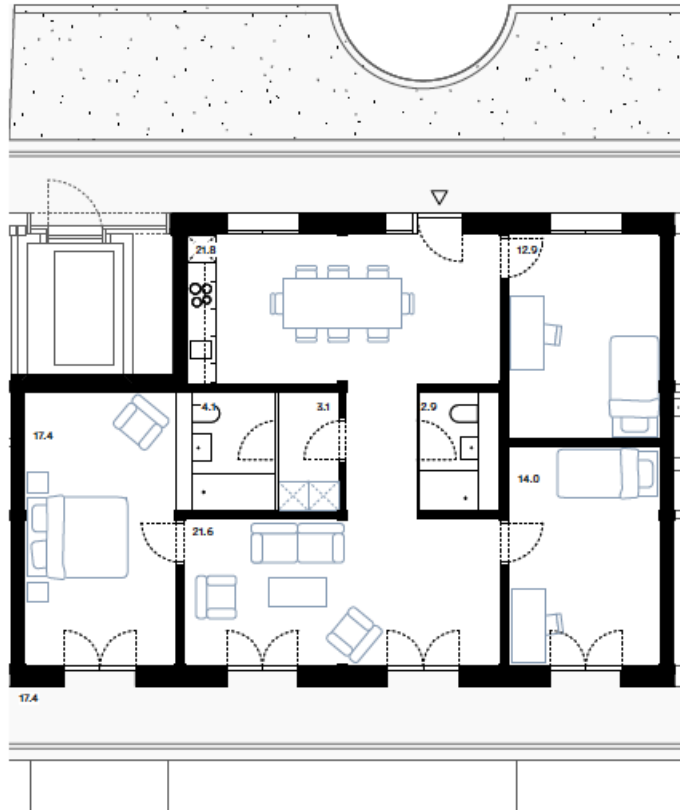
4-Zimmer
ca. 82 m²



4.5-Zimmer
ca. 98 m²

Offre de logements diversifiée

Grands appartements



5.5-Zimmer
ca. 108 m²



6.5-Zimmer
ca. 122 m²

Vielfältiges Wohnungsangebot

Wohngemeinschaften



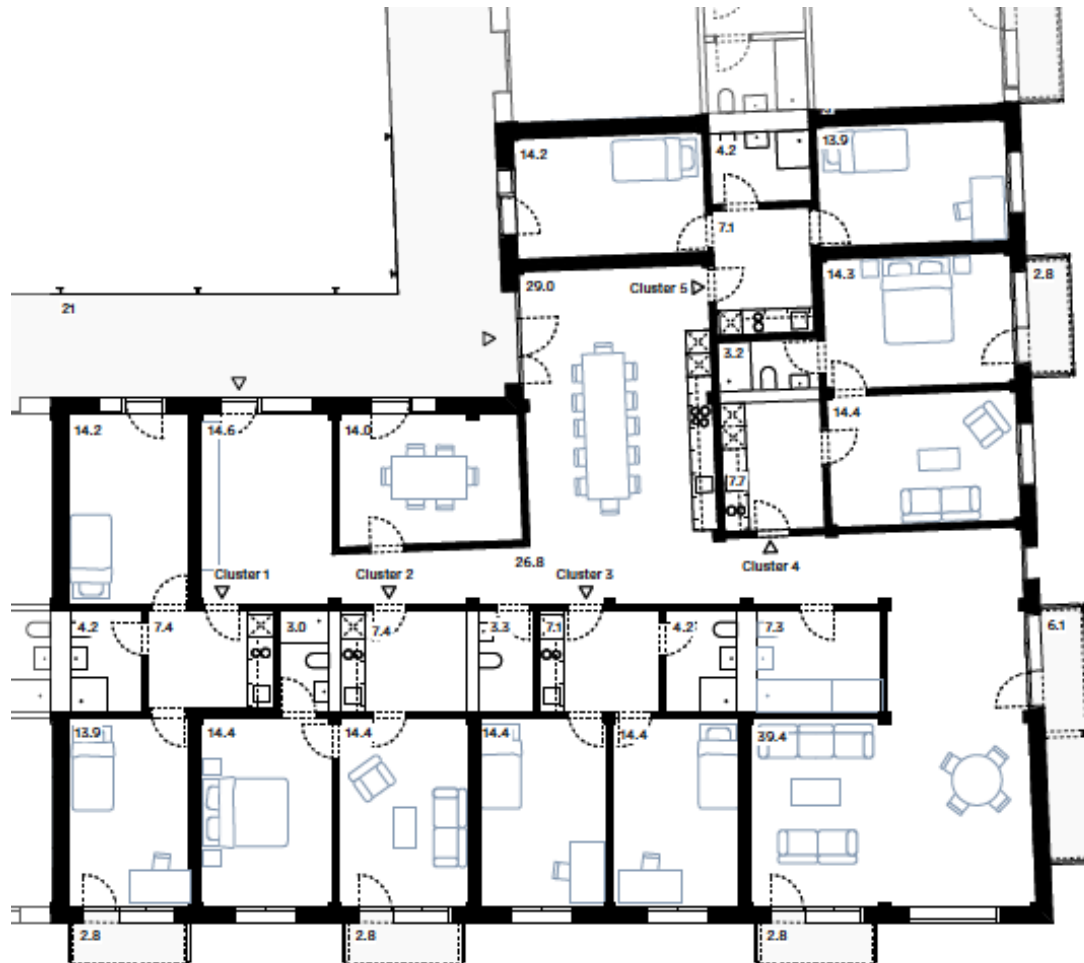
6.5-Zimmer
ca. 188 m²



8.5-Zimmer
ca. 211 m²

Offre de logements diversifiée

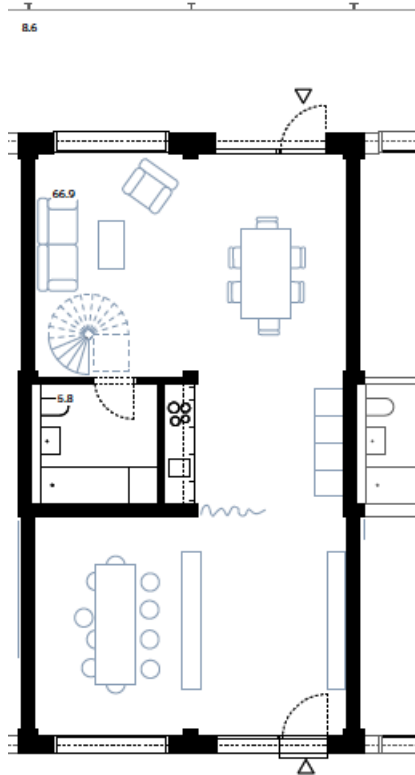
Logements en cluster



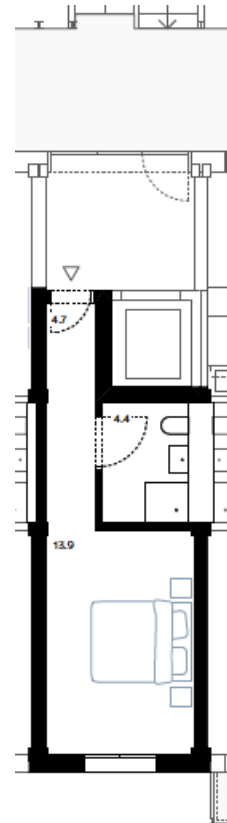
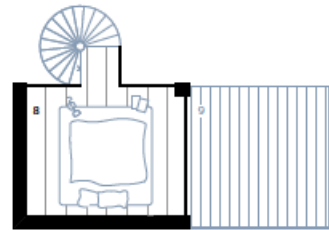
5 Cluster mit Gemeinschaftsfläche
ca. 332 m²

Vielfältiges Wohnungsangebot

Wohnatelier, Jokerzimmer, Selbstausbau



Wohnatelier mit Schlafgalerie
ca. 72 m²



Jokerzimmer
ca. 21 m²



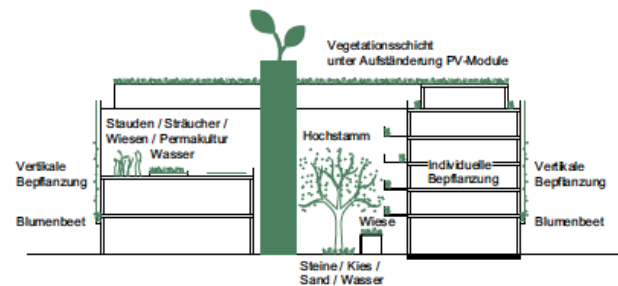
3-Zimmer "Selbstausbau"
ca. 72 m²

Matérialisation et durabilité

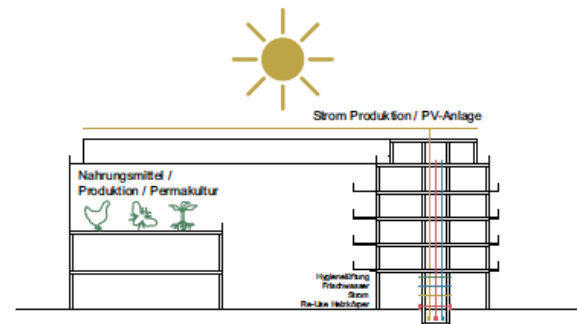
- Ossature en bois (économie de CO2)
- Façade crépie
- Murs en bois et plafonds visibles
- Murs en béton peints
- Sol anhydrite
- Cuisine et salle de bain avec carreaux de céramique
- Chauffage par radiateurs
- Réutilisation des matériaux si possible



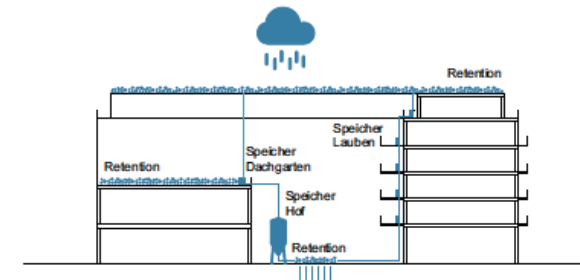
Biodiversität
 Flora & Fauna



Energie



Regenwassermanagement

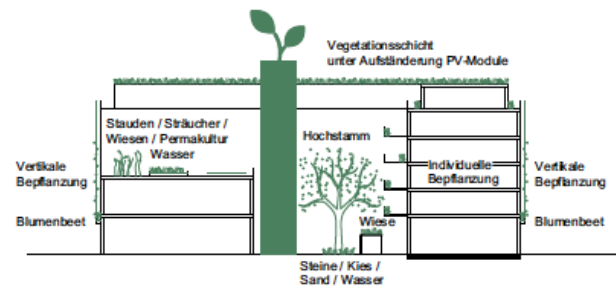


Materialisierung und Nachhaltigkeit

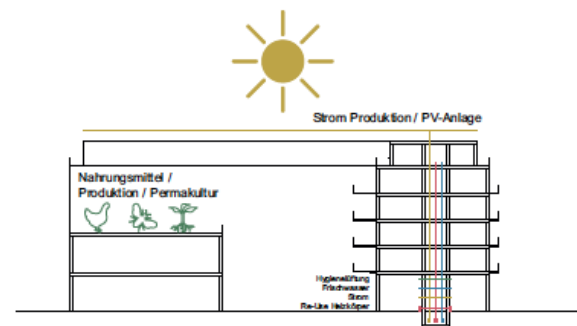
- Holzskelettbau (Einsparung von CO2)
- Fassade verputzt
- Holzwände und Decken sichtbar
- Betonwände gestrichen
- Boden Anhydrit
- Küche und Badzimmer mit Keramikplatten
- Radiatorenheizung
- Re-Use von Materialien wo möglich



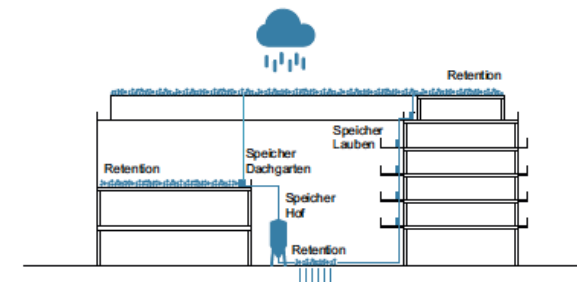
**Biodiversität
 Flora & Fauna**



Energie



Regenwassermanagement



Autoarme Siedlung - Reduktion der Parkplätze mit Mobilitätskonzept

- 16 Parkplätze in Tiefgarage für Bewohnende und Gewerbetreibende
- Ca. 300 Veloabstellplätze gedeckt und ungedeckt
- Gute ÖV-Verbindungen
- Carsharingangebot
- Mobilitätsstation mit Cargobikes

Lotissement pauvre en voitures - réduction des places de stationnement grâce au concept de mobilité

- 16 places de stationnement dans un garage souterrain pour les habitants et les commerçants
- Environ 300 places de stationnement pour vélos couvertes et non couvertes
- Bonnes liaisons de transports publics
- Offre de car sharing
- Station de mobilité avec cargobikes

Mobilitätskonzept / Concept de mobilité

Verpflichtung Mobilitätskonzept:

- Mieter müssen entweder ein Parkplatz mieten (stark beschränktes Angebot)
- oder sich vertraglich dazu verpflichten, keinen Parkplatzbedarf am Wohnort (bis 300 Meter Umgebung der Siedlung) auszulösen
- Mieter müssen sich vertraglich verpflichten, keine Anwohnerparkkarten zu lösen

Engagement concept de mobilité :

- Les locataires de logements doivent soit louer une place de stationnement (offre très limitée)
- soit s'engager contractuellement à ne pas générer de besoins en stationnement sur le lieu de résidence (jusqu'à 300 mètres autour du lotissement)
- Les locataires doivent s'engager par contrat à ne pas acheter de carte de stationnement pour résidents.

Partizipation / Participation

- Weiterführung und Intensivierung des partizipativen Prozesses ab der Vermietungsphase
- Die Mietenden und Gewerbetreibenden sind herzlich eingeladen, sich aktiv an der Gestaltung des Zusammenlebens zu beteiligen
- Sie tragen die Verantwortung, initiativ zu werden und ihre Anliegen und Ideen in die Genossenschaft einzubringen
- Poursuivre et intensifier le processus participatif dès la phase de location
- Les locataires et les commerçants sont cordialement invités à participer activement à l'organisation de la cohabitation
- Ils ont la responsabilité de prendre des initiatives et de faire part de leurs préoccupations et de leurs idées à la coopérative

Partizipation / Participation

- Partizipation = Mitdenken, Anregen, Mitreden, Mitentscheiden, Mitgestalten, Mitarbeiten, Mittragen von Verantwortung
- Lebendiger Prozess, der alle Mitglieder einbezieht und ihnen Gehör verschafft
- Wohn- und Gewerbemietende können die Nutzung der Allmendräume selbst bestimmen
- Participation = réfléchir ensemble, stimuler, parler ensemble, décider ensemble, créer ensemble, collaborer, assumer ensemble des responsabilités
- Processus vivant qui intègre tous les membres et leur permet de se faire entendre
- Les locataires de logements et de commerces peuvent décider eux-mêmes de l'utilisation des espaces communs

Partizipation / Participation

- Raum des Miteinanders, in dem jede und jeder Einzelne einen wertvollen Beitrag leisten und die Gemeinschaft gemeinsam wachsen kann
- Beteiligung auf informeller Ebene in Interessengruppen oder formell im Vorstand oder Kommissionen, um Einfluss auf die Genossenschaft zu nehmen
- Espace de coopération où chacun peut apporter une contribution précieuse et où la communauté peut grandir ensemble
- Participer de manière informelle dans des groupes d'intérêt ou de manière formelle au sein du comité ou de commissions afin d'exercer une influence sur la coopérative

Interessengruppen / Groupes d'intérêt

- Engagement in Interessengruppen (IG). Die Teilnahme ist offen für alle Siedlungsmitglieder, es ist keine Wahl erforderlich
- Interessengruppen kümmern sich um Animationen, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Aktivitäten, Nachbarschaftshilfen, Tauschangebote von Gegenständen aber auch Wissen, Konfliktlösungsprozesse etc.
- Engagement dans des groupes d'intérêt (GI). La participation est ouverte à tous les membres de la colonie, il n'est pas nécessaire de voter
- Les groupes d'intérêt s'occupent des animations, des activités communautaires et intergénérationnelles, des services de proximité, des échanges d'objets mais aussi de connaissances, des processus de résolution de conflits, etc.

Kommissionen / Commissions

- Kommissionen bestehen aus einer beschränkten Anzahl, vom Vorstand für eine bestimmte Amtszeit gewählten Mitgliedern, welche in der Genossenschaft wohnen oder arbeiten. Die Zusammensetzung, Kompetenzen und Pflichten sind in den entsprechenden Reglementen geregelt.
- Les commissions se composent d'un nombre limité de membres qui habitent ou travaillent dans la coopérative et qui sont élus par le comité directeur pour une durée déterminée. La composition, les compétences et les obligations sont définies dans les règlements correspondants.

Kommissionen / Commissions

- Kommissionen kümmern sich um die Vermietung freier Flächen, Siedlungsbelange (intern und extern), sowie die Gestaltung und Nutzung von Außenräumen (z.B. Dachterrasse, Innenhof) und gemeinschaftlichen Innenräumen (z.B. Waschküche, Spielzimmer, Velowerkstatt etc.)
- Des commissions s'occupent de la location des surfaces libres, des questions relatives à l'habitat (internes et externes), ainsi que de l'aménagement et de l'utilisation des espaces extérieurs (p. ex. toit-terrasse, cour intérieure) et des espaces intérieurs communs (p. ex. buanderie, salle de jeux, atelier de réparation de vélos, etc.)

Vorstand / Comité

- Der Vorstand kümmert sich um die strategischen Belange der Genossenschaft.
- Er wird für jeweils drei Jahre von der Generalversammlung gewählt.
- Die Zusammensetzung, Kompetenzen und Pflichten sind in den Statuten geregelt.
- Le comité directeur s'occupe des questions stratégiques de la coopérative.
- Il est élu pour trois ans par l'assemblée générale.
- Sa composition, ses compétences et ses obligations sont définies dans les statuts.

Critères de location

- Règles d'occupation, c'est-à-dire le nombre de chambres moins 1 personne
- Mixité d'âge et sociale
- Domicile civil obligatoire (pas de résidence secondaire)
- Par personne, env. 35 m² de surface habitable
- Logements en cluster et en colocation : Les contrats de location sont conclus avec des fondations, des associations, etc.
- Détention d'animaux : la détention d'animaux domestiques est soumise à autorisation

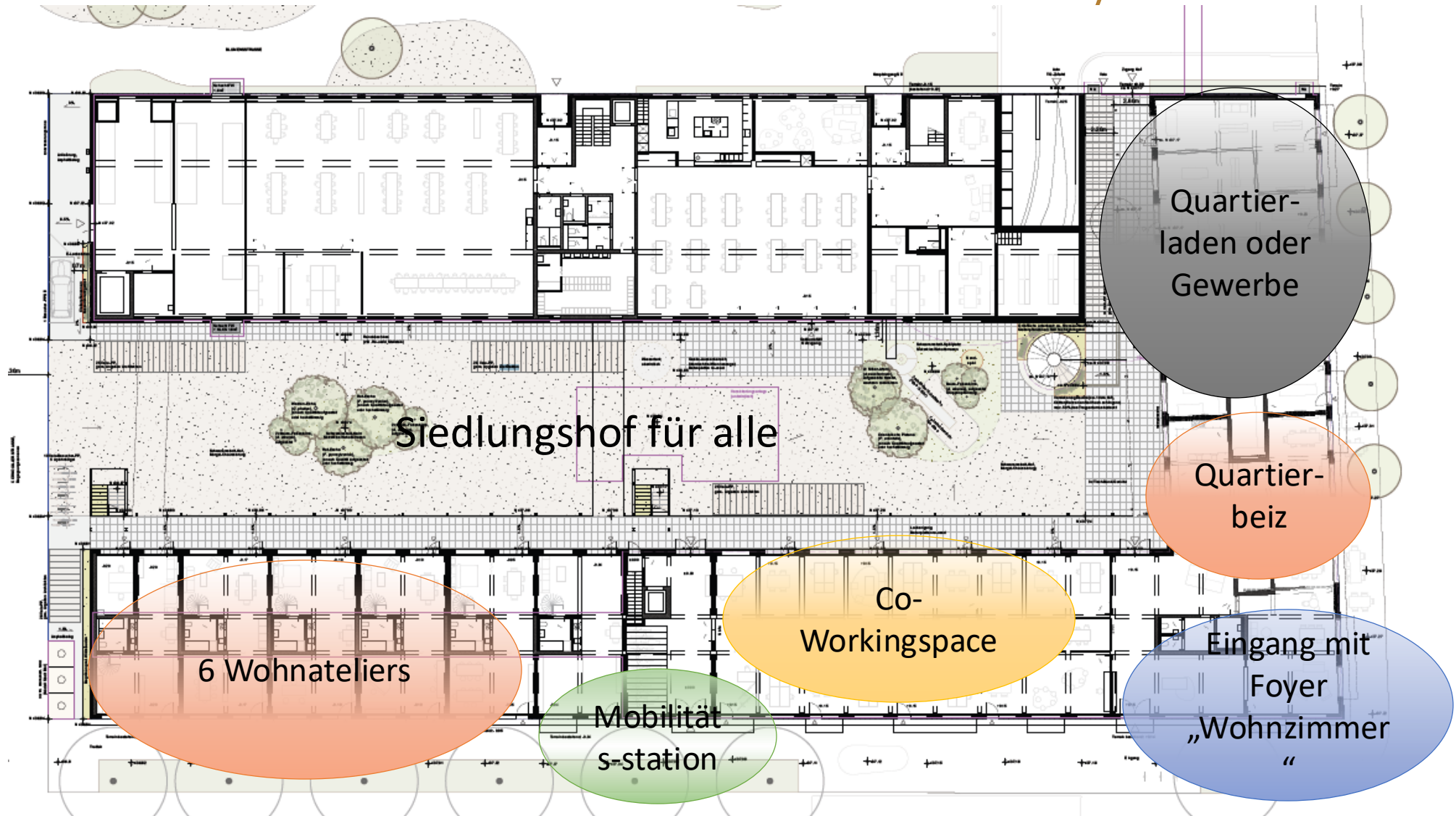
Vermietungskriterien

- Belegungsvorschriften, d.h. Anzahl Zimmer minus 1 Person
- Alters- und sozialdurchmischte
- Wohnsitzpflicht (keine Zweitwohnungen)
- Pro Person ca. 35 m² Wohnfläche
- Cluster- und WG-Wohnungen: Mietverträge werden mit Stiftungen, Vereinen etc. abgeschlossen
- Tierhaltung: Das Halten von Haustieren ist bewilligungspflichtig



Baugenossenschaft
coopérative d'habitation
GURZELENplus

Vermietung / Location Gewerbe / Commercial



Gewerbe

- Analyse bestehendes Gewerbe
- Interessentensuche und erste Gespräche

Commercial

- Analyse commercial existante
- Recherche des intéressentes et premières discussions

Vermietungskriterien Gewerbe

- Vermietungsreglement Gewerbe
- Schnittstellenmatrix Rohbau, Gewerbe

Critères pour la location commercial

- Règlement pour la location commercial
- Matrix d'interface construction gros oeuvre, commercial

Mietzinsgestaltung und Anteilscheinkapital Aménagement des loyers et capital social

- Angabe von Richtmietzinse, die je nach Lage und Stockwerk berechnet werden
- Berechnungen entsprechen dem heutigen Stand des Projektes. Vergeben sind 80 % der Arbeiten.
- Im Mietzins werden die gemeinschaftlich genutzten Flächen miteingerechnet.
- Selbstausbau: Etwas günstiger, mit Einhaltung der Belegungsvorschriften.
- Indication de loyers indicatifs, calculés en fonction de la situation et de l'étage.
- Les calculs correspondent à l'état actuel du projet. 80 % des travaux ont été attribués.
- Les surfaces utilisées en commun sont incluses dans le loyer.
- Aménagement par le locataire : un peu moins cher, avec respect des prescriptions d'occupation.

Mietzinsgestaltung und Anteilscheinkapital Aménagement des loyers et capital social

Richtmietzinse pro Monat netto / Loyer indicatif net par mois

Studio (1.5-Zimmer)	35-40 m ²	CHF 700 - 980
2 - 2,5 Zimmer	49-58 m ²	CHF 970 – 1'200
3 - 3,5 Zimmer	72 m ²	CHF 1'030 – 1'450
4 - 4,5 Zimmer	82-98 m ²	CHF 1'710 – 2'080
5 - 5,5 Zimmer	108 m ²	CHF 2'050 – 2'150
6,5 - 8.5 Zimmer	122-211 m ²	CHF 2'400 - 4'200
Clusterwohnungen	320 m ²	ca. CHF 6'500

Mietzinsgestaltung und Anteilscheinkapital Aménagement des loyers et capital social

Anteilscheinkapital

- Die Höhe des Anteilscheinkapitals wird pro m²-Wohnfläche berechnet, d.h. von CHF 160 bis CHF 250 pro m² Wohnfläche
- **Beispiel:** 3.5-Zi Wohnung à 72 m² ergibt ein Anteilscheinkapital von CHF 11'500 bis CHF 18'000
- Das Anteilscheinkapital wird nicht verzinst. Es ist Eigenkapital der Genossenschaft

Capital social

- Le montant du capital social est calculé par m² de surface habitable, c'est-à-dire de CHF 160 - 250 CHF par m² de surface habitable
- **Exemple :** Appartement de 3.5 pièces à 72 m² donne un capital de parts sociales de CHF 11'500 - 18'000 CHF
- Le capital social ne porte pas d'intérêts. Il s'agit de fonds propres de la coopérative

Mietzinsgestaltung und Anteilscheinkapital Aménagement des loyers et capital social

Quand le capital social doit-il être versé ?

- Lors de la signature du contrat de location

Possibilités

- Il est possible de retirer du capital du 2e pilier (caisse de pension) pour des parts sociales
- En cas de déménagement, le capital est reversé à la caisse de pension
- Des paiements partiels peuvent être convenus

Mietzinsgestaltung und Anteilscheinkapital Aménagement des loyers et capital social

Wann wird ein Anteilscheinkapital fällig?

- Bei Unterzeichnung des Mietvertrages

Möglichkeiten

- Aus der 2. Säule (Pensionskasse) kann für Genossenschaftsanteile Kapital bezogen werden
- Bei einem Wegzug geht das Kapital wieder zurück in die Pensionskasse
- Ratenzahlungen können vereinbart werden

Wie melde ich mich für eine Wohnung an? Wie werde ich Genossenschaftler:in?

- Auf der Webseite werden Anmeldeformulare für Wohnungen und Gewerbe aufgeschaltet (voraussichtlich Frühling 2025)
- Auf der Webseite werden Anmeldeformulare für die Aufnahme als Genossenschaftler:in aufgeschaltet (voraussichtlich Frühling 2025)
- Das Mindestanteilscheinkapital beträgt gemäss Statuten CHF 1'000

Comment puis-je m'inscrire pour un logement ? Comment devenir coopérateur/trice ?

- Les formulaires d'inscription pour les logements et les commerces sont disponibles sur le site internet (prévu pour le printemps 2025)
- Les formulaires d'inscription pour l'admission en tant que coopérateur/trice sont disponibles sur le site internet (prévu pour le printemps 2025)
- Le capital social minimum est de CHF 1'000 selon les statuts

Auswahl der neuen BewohnerInnen?

- Bei der Vergabe der Wohnungen werden die Vermietungskriterien eingehalten

Geplanter Bezugstermin?

- Gemäss dem heutigen Stand Herbst 2026

Sélection des nouveaux habitants ?

- Les critères de location sont respectés lors de l'attribution des logements.

Date d'emménagement prévue ?

- Selon la situation actuelle, automne 2026