

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 89 (2014)

**Heft:** 3: Hauswartung

**Artikel:** Stark dank Vernetzung

**Autor:** Papazoglou, Liza

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585858>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 08.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

IG Biel verhandelt erfolgreich Baurechtsvertrag mit der Stadt

# STARK DANK VERNETZUNG



Bild: zvg

Networking und Hartnäckigkeit zahlen sich aus. Wo lange keine Lösung in Sicht schien, trägt die Zusammenarbeit der lokalen Genossenschaften in der IG Biel nun Früchte: Ein Rahmenbaurechtsvertrag ist auf der Zielgeraden, eine Charta soll künftig die Zusammenarbeit mit der Stadt regeln. Und auch sonst gibt's viel frischen Wind in der Bieler Genossenschaftsszene.

Von Liza Papazoglou

**Bieler Baugenossenschaften machen mit einer gemeinsamen Aktion auf ihre Anliegen aufmerksam: «Wohnung» auf dem Zentralplatz in Biel am Genossenschaftstag 2012.**

Aufbauarbeit trägt Früchte. Heute sind wir ein Partner, an dem man nicht mehr vorbeikommt.»

Das war nicht immer so. Zwar gibt es nur in Zürich anteilmässig mehr Genossenschaftswohnungen als in Biel; die dreissig Bieler Baugenossenschaften verwalten 4660 Wohnungen und damit 17 Prozent des Gesamtwohnungsbestands. Trotzdem sind die Baugenossenschaften nach einem eigentlichen Boom der 1940er- bis 1960er-Jahre lange Zeit wenig dynamisch und kaum vernehmbar – viele von ihnen sind klein, ehrenamtlich organisiert und realisieren keine Neubauprojekte. Die Stadt vergibt ihr Land derweil lieber privaten Investoren.

## Vernetzen als IG

Drei Viertel der genossenschaftlichen Liegenschaften in Biel liegen auf städtischem Land. Aus ihrem Dormröschenschlaf erwachen erste Baugenossenschaften, als sich vor zehn Jahren abzeichnet, dass in absehbarer Zeit viele Baurechtsverträge auslaufen. «Wir erkannten, dass wir da nur etwas erreichen, wenn wir uns aus-

**E**inen langen Schnauf hat es gebraucht, einen sehr langen. Und ein «Chrampf» sei es manchmal gewesen, sagt Daniel Bachmann von der IG Biel. Einer aber, der sich lohnt: Verliefen alle Bemühungen zu neuen Baurechtsverträgen in Biel trotz hoher Dringlichkeit jahrelang im Sand, sitzen heute Vertreter von Baugenossenschaften und Stadtregierung an einem Tisch und machen Nägel mit Köpfen. Seit letztem Sommer erarbeiten sie gemeinsam einen Rahmenbaurechtsvertrag. Ganz unter Dach und Fach ist er zwar noch nicht. Dass man aber nun gemeinsam eine Lösung aushandelt, ist für Daniel Bachmann und Heidi Lüdi, die offiziellen IG-Leiter, ein grosser Erfolg: «Unsere

tauschen und organisieren», erinnert sich Heidi Lüdi. Um sich zu vernetzen, bietet der Regionalverband Bern-Solothurn den Baugenossenschaften eine besondere Organisationsform: die Interessengemeinschaft. Der Regionalverband deckt ein riesiges Gebiet von Olten bis ins Oberwallis ab und ist mit ganz unterschiedlichen Bedürfnissen konfrontiert. In Bern, Biel, Thun und Olten gibt es deshalb seit zwölf Jahren die Institution der IGs, die sich um lokale Interessen kümmern – unterschiedlich aktiv allerdings.

Die IG Biel ist längere Zeit ein loser Zusammenschluss weniger Baugenossenschaften, die ab und zu Erfahrungen austauschen. Die brennende Baurechtsthematik bringt Schub in das Gremium. Anfänglich widmet sich ihr nur eine kleine Gruppe, der «Siebnerklub». Nach und nach kristallisieren sich weitere übergreifende Themen heraus, die man gemeinsam angehen will. So fehlen beispielsweise wichtige Kennzahlen, gewünscht werden ein Finanzvergleich und eine Genossenschaftskarte. Dafür benötigt die IG Geld – das sie nicht hat, sondern sich beim Regionalverband mit Projektanträgen holen muss. Dieser verlangt dafür, dass sich die IG für alle Bieler Baugenossenschaften öffnet, die dem Verband angehören. So formiert sie sich 2008 zum stadtweiten Netzwerk, fortan können alle Baugenossenschaften an den Sitzungen teilnehmen und demokratisch über Themen und Vorgehen entscheiden. Und: Mit der IG haben die Baugenossenschaften eine Stimme und die Stadt eine Ansprechinstanz.

### Gegen Klischees, für gemeinsame Ziele

Mittlerweile stehen die Baurechtsverträge auch auf der Agenda der Stadt; ständige Chefwechsel und lange Vakanzen in der Liegenschaftsverwaltung verhindern aber, dass sie das Thema ernsthaft anpackt. Auf eine inhaltliche Diskussion geht die Stadt vorerst nicht ein, sie will aber die Landwerte erhöhen. Das hätte ihr zwar zu Mehreinnahmen verholfen, sonst aber, so Heidi Lüdi, beiden Seiten nichts gebracht. Der IG Biel geht es um mehr: «Wir wollten klären, welche Wohnungspolitik die Stadt vertritt, wie sie Quartiere gestalten und den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern will.» Denn die Baugenossenschaften wollen künftig die Stadtentwicklung Biels aktiv und partnerschaftlich mitgestalten.

Die Zusammenarbeit mit der Stadt harzt, bisweilen gehen die Wogen hoch. Ende 2011 etwa droht sieben Baugenossenschaften der Heimfall des Baurechtslandes an die Stadt. Erst im November verlängert die Stadt deren Baurechtsverträge auf Druck der IG Biel um zwei Jahre. Eine nachhaltige Lösung ist damit nicht erreicht. Zu kämpfen haben die Bieler Baugenossenschaften auch mit Klischees. Etwa, ihre Siedlungen seien schlecht unterhalten, die Wohnungen seien zu billig und zögen Sozialfälle an – oder es wohnten zu reiche Leute in den

günstigen Wohnungen. Um das falsche Bild zu korrigieren, muss die IG Biel viel Aufklärungsarbeit leisten. Sie erhebt mit einer Studie erstmals, wie ihre Baugenossenschaften finanziell, baulich und bezüglich Mieter dastehen und welche Leistungen sie erbringen.

### Ohne Politik geht nichts

Gleichzeitig verstärkt die IG Biel ihre Öffentlichkeits- und politische Lobbyarbeit, damit es endlich vorwärts geht. Sie gibt bei den städtischen Parlamentswahlen 2012 Empfehlungen für Kandidierende ab, die den genossenschaftlichen Wohnungsbau unterstützen, organisiert Podien, informiert regelmässig die Medien, lanciert eine Petition zur Förderung gemeinnütziger Wohnbauunternehmen und nutzt politische Kontakte für Vorstösse im Parlament. Die IG-Aktivitäten im Uno-Jahr der Genossenschaften schaffen zusätzlich Öffentlichkeit; die Presse beginnt sich für das Thema zu interessieren. Das alles wirkt auch auf Politiker und lokale Behörden.

Diese Aktivitäten auf allen Ebenen führen schliesslich zum Durchbruch. Der Gemeinderat, Biels Exekutive, lanciert 2013 einen partizipativen Prozess unter Führung eines externen Beraters. Seit Sommer arbeiten Vertreter der Stadt und der IG Biel nun in Workshops konstruktiv zusammen. Mit Erfolg: Nach sechs Jahren IG-Arbeit ist der Rahmenbaurechtsvertrag auf der Zielgeraden. Einige Abstimmungen sind noch nötig, über Fragen wie die Laufzeiten



**In Biel sollen wieder mehr Genossenschaftswohnungen entstehen. Die meisten der Siedlungen stammen aus den Vor- und Nachkriegsjahren, wie die «Champagne» der Biwog.**

oder die gewünschte Wohnqualität wird noch diskutiert. «Aber wir werden in absehbarer Zeit eine Lösung haben», sind die IG-Vertreter sicher. Und eine gemeinsam erarbeitete Charta, die die künftige Zusammenarbeit zwischen Baugenossenschaften und Stadt Biel institutionalisiert, muss nur noch von der Stadt unterschrieben werden. «Das ist ein grosser Erfolg», zeigt sich Daniel Bachmann zufrieden. ➤

## Mehr Genossenschaftswohnungen im Visier

Doch die nächsten Herausforderungen warten bereits. Auch in Biel wird wieder im grossen Stil gebaut. Die Baugenossenschaften wollen dieses Mal mit von der Partie sein. Als IG sind sie mittlerweile so aufgestellt, dass sie sich sehr früh in Projektphasen einbringen können – was eine Baugenossenschaft im Alleingang nicht könnte. So etwa beim Gurzelen-Areal, wo nach dem Wegzug des FC Biel 2015 in ein neues Stadion mitten in der Stadt eine Fläche für 200 bis 300 Wohnungen frei wird. «Wir wollen, dass die Stadt das Land im Baurecht an Genossenschaften abtritt», sagen die IG-Vertreter. Sie mobilisieren deshalb via Medien die Öffentlichkeit und versuchen derzeit, Einstieg in die Wettbewerbsjury zu erhalten. Und beim AggloLac-Projekt, wo auf dem ehemaligen Expo02-Gelände an der Grenze von Biel und Nidau ein ganzer neuer Stadtteil entstehen soll, sondert die IG Biel, wie auch Baugenossenschaften neben dem Investor Mobimo zum Zug kommen können. Aber auch der eigene Bestand wird kritisch durchleuchtet. So plant zum Beispiel als erste die Genossenschaft Mettlenweg grosse Ersatzneubauten für ihre Siedlung.

«Es ist vieles möglich geworden, was noch vor wenigen Jahren undenkbar war», ziehen die IG-Vertreter Bilanz. Das aktive Netzwerk erlaubt es heute, schnell zu reagieren und vorausschauend zu handeln. Und es hat vieles angetrieben – zwei Baugenossenschaften haben fusioniert, zwei verwirklichen gemeinsam ein Um- und Neubauprojekt, eine neue wurde gegründet. Die Baugenossenschaften bewegen sich definitiv wieder in der Uhrenstadt.

## Ressourcen als Knackpunkt

Zu tun gibt es also genug. Grenzen setzen allerdings die beschränkten Finanzen und personellen Ressourcen, es wurde und wird viel Gratisfarbeit geleistet. Eine eigene Einnahmequelle haben IGs nicht; Geld können sie projektbezogen beim Regionalverband beantragen. «Wir laufen oft ziemlich am Anschlag», stellen beide

IG-Vertreter fest. Auch wenn sich derzeit die Arbeit dank verschiedener Arbeitsgruppen auf mehr Schultern verteilt als auch schon.

Die IGs sind ein lose organisiertes, letztlich informelles Gefäss ohne verbindliche Rechtsform oder Struktur. Sie organisieren sich und bestimmen ihre Agenda weitgehend selber. Ihre Leiter gehören dem Vorstand des Regionalverbands an und leisten damit die Koordination mit dem Gesamtverband. Der Verband seinerseits unterstützt die IGs mit Know-how und Projektgeldern und übernimmt administrative Aufgaben wie Versände.

## Modell für andere Regionen?

Auch in Thun mobilisierten anstehende Bauvertragsverhandlungen 2006 die Baugenossenschaften und bescherten der dortigen IG kurzzeitig volle Sitzungssäle; nach einer relativ schnellen Einigung mit der Stadt wurde es bald wieder ruhiger. Heute trifft man sich regelmässig an Weiterbildungs- und Diskussionsabenden. Ähnlich wie die IG Biel war auch die IG Bern lange Zeit nur punktuell aktiv. Mittlerweile ist auch sie sehr engagiert unterwegs und bearbeitet mit einer Initiative zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus und Vorstossen das politische Parkett. Zudem koordiniert sie im Auftrag von bauwilligen Genossenschaften die Verhandlungen über Baurechtsareale und über ein neues Bauvertragsmodell. Die IG Olten schaltet sich gerade ein bei der aktuellen Diskussion um eine Wohnstrategie der Stadt, bei der die Genossenschaften beinahe vergessen gingen.

Jürg Sollberger, Präsident des Regionalverbands Bern-Solothurn, stellt fest, dass lokale IGs nur dann wirklich leben, wenn engagierte Personen und dringliche Themen vorhanden sind. Sie sind für ihn aber trotzdem eine sinnvolle organisatorische Ergänzung, die er allen grösseren Regionalverbänden empfiehlt, denn: «IGs können wichtige Aufgaben vor Ort viel besser wahrnehmen als der Regionalverband.» Viele Projekte könnten am besten mit lokaler Vernetzung angerissen und durchgezogen werden.

In dieser Form bestehen IGs nur im Regionalverband Bern-Solothurn. Aber auch in anderen Regionen haben sich lokale Netzwerke formiert, bereits 1998 etwa der Groupement des coopératives d'habitation genevoises oder im letzten Jahr das G-Net in Luzern (*Wohnen* 7-8/2013). Der Regionalverband Basel hat seit einigen Jahren eine Basisgruppe, die Quartiertreffen organisiert – mit einiger Resonanz, aber noch wenig konkreten Resultaten. Wie wichtig Vernetzung auf verschiedenen Ebenen ist, ist erkannt, Dachverband und Regionalverbände diskutieren derzeit, wie den lokalen Bedürfnissen besser Rechnung zu tragen ist. Wie auch immer mögliche Lösungen dereinst aussehen: Vernetzen schafft Handlungsfähigkeit, wo sonst nichts passieren würde. Auch wenn es manchmal einen langen Schnauf braucht. ■



Vertreten die IG Biel: Daniel Bachmann...



... und Heidi Lüdi.