

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 98 (2023)
Heft: 2: Küche/Hausgeräte

Artikel: Wir sitzen im selben Boot und rudern in dieselbe Richtung"
Autor: Legnini, Patrizia
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1055610>

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: 27.12.2025

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



Bild: European Schweiz

Die Orpundstrasse zerschneidet das locker bebaute Geyisriedquartier in zwei Teile. Weil es grosses Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial aufweist, will die Stadt Biel es zusammen mit den Wohnbaugenossenschaften, die hier Liegenschaften haben, zukunftsfähig weiterentwickeln.

Baugenossenschaften und Stadt Biel spannen für Quartierentwicklung zusammen

«Wir sitzen im selben Boot und rudern in dieselbe Richtung»

Um Ideen für die Weiterentwicklung des Geyisried-Quartiers zu gewinnen, haben in Biel sieben Baugenossenschaften und die Stadt am Ideenwettbewerb European teilgenommen. Jetzt planen sie gemeinsam weiter. Sarah Gäumann von der Stadtplanung Biel und Daniel Frey als Vertreter der Genossenschaften erklären, wie sie diese erstmalige Zusammenarbeit erleben und wo sie Chancen und Schwierigkeiten sehen.

Interview: Patrizia Legnini

Wohnen: Das Geyisried gilt als grösstes Genossenschaftsquartier in Biel. Wodurch zeichnet es sich sonst noch aus, wie lebt es sich dort?

Sarah Gäumann: Das Geyisried ist grün und eher locker bebaut. Früher gab es dort viele Nutzgärten, heute werden die Grünflächen leider weniger intensiv genutzt. Zudem ist das Quartier heute eher überaltert, was auch damit zu tun hat, dass sehr viele Wohnungen nur drei Zimmer aufweisen.

Daniel Frey: Früher war im Quartier mehr los als heute, die langjährige Mieterschaft war gut vernetzt. Heute wirkt es etwas verschlafen – die Bewohnerinnen und Bewohner arbeiten ganztags auswärts, die Kontakte brechen weg. Trotzdem ist das Geyisried bis heute ein angenehmes, multikulturelles Wohnquartier am Rande der Stadt, das verkehrstechnisch gut erschlossen ist.

Wie viele andere genossenschaftlich geprägten Quartiere wurde auch das Geyisried in der Nachkriegszeit gebaut. Wie steht es heute um Bausubstanz und Bebauungsdichte?

S.G.: Die Bebauungsdichte ist vor allem im nördlichen Quartierteil tief. Das Erneuerungspotenzial ist allerdings je nach Siedlung und Genossenschaft unterschiedlich ausgeprägt. Viele Gebäude weisen veraltete Grundrisse auf und entsprechen nicht mehr heutigen Normen.

D.F.: Die meisten Gebäude wurden zwischen 1950 und 1960 gebaut. Die Bausubstanz wäre noch in Ordnung, aber in energetischer und schalltechnischer Hinsicht steht es schlecht um die Gebäude. Äusserlich sind sie etwas in die Jahre gekommen, innen wurden die kleinen Wohnungen gut unterhalten. Wie viel Verdichtung das Quartier verträgt und welches Potenzial in den Häusern vorhanden ist, wird man nun genau ausloten müssen.

Um Ideen für die künftige Entwicklung des Quartiers zu erhalten, hat die Stadt Biel 2020 zusammen mit sieben Wohnbaugenossenschaften, die im Geyisried Liegenschaften besitzen, am städtebaulichen Ideenwettbewerb European 16 (siehe Box Seite 10) teilgenommen. Wie ist es dazu gekommen?

S.G.: Die Basis bildet das Modellvorhaben, das die Stadtplanung von 2014 bis 2018 unter Einbezug der Wohnbaugenossenschaften durchführte. Die meisten Bauten im Quartier stehen auf Grundstücken, die die Stadt Biel im Baurecht abgibt, und viele dieser Verträge liefen per Ende 2016 aus. Mit dem Modellvorhaben konnten wir uns ein Bild über den Bestand machen. Die Studie zeigte auf, dass im Geyisried mittel- bis langfristig ein grosses Erneuerungspotenzial besteht. In der Folge schlugen uns Vertreter des Bundesamts für Wohnungswesen, das ebenfalls beteiligt war, eine Teilnahme am European-

Wettbewerb vor. Zusammen mit den Genossenschaften hat sich die Idee konkretisiert.

Wie gestaltete sich die Zusammenarbeit?

S.G.: Zwischen den Genossenschaften vom Geyisried hatte es bis dahin kaum eine Zusammenarbeit gegeben. Um alle an einen Tisch zu bringen, war viel Überzeugungsarbeit nötig; dafür haben sich einige Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter stark eingesetzt. Am Anfang ging es vor allem darum, uns kennen zu lernen und gemeinsam zu klären, wie wir das Projekt organisieren und finanzieren.

D.F.: Ich hatte den Eindruck, dass sich die Genossenschaften vorher nicht in die Karten schauen lassen wollten. Sie verhielten sich ein bisschen wie Rivalen: Jede war vor allem daran interessiert, ihre Wohnungen zu vermieten. Der Startschuss für den intensiven Austausch fiel im Rahmen der ersten Workshops, die das Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau vorbereitete und moderierte. Wir schlossen mit der Stadt eine Planungsvereinbarung ab, holten die Bedürfnisse der Genossenschaften ab und entwickelten eine gemeinsame Vision für ein lebendiges Quartier, die als Grundlage für das Wettbewerbsprogramm diente.

Wie viel Zeit gaben Sie sich für den ganzen Prozess?

S.G.: Wir diskutierten etwa ein Jahr, bis das Wettbewerbsprogramm stand. Wir standen unter Zeitdruck, weil wir uns an die Fristen von European halten mussten. In dieser Zeit fand auch der partizipative Prozess für die Ausarbeitung der Vision statt.

Welche Wünsche fürs Quartier formulierten Sie in der Vision?

S.G.: Wir möchten ein lebendiges, vielfältiges und grünes Geyisriedquartier. Ein Quartier, in dem verschiedenste Haushaltsformen und Personen ein Zuhause finden, in dem gewohnt, aber auch gearbeitet und eingekauft wird und in dem man sich in attraktiven Aussenräumen begegnen kann.

D.F.: Wir merkten an den Workshops, dass viele sich danach sehnen, in einem lebhaften Umfeld zu wohnen. Eigentlich orientieren wir uns am Ideal eines belebten Dorfes, wie man es früher kannte: Wo die Leute arbeiten und in

«Viele sehnen sich danach, in einem lebhaften Umfeld zu wohnen.»



Bild: Wohnen

Zu den Personen

Sarah Gäumann ist Raumplanerin MSc ETH und Co-Leiterin der Dienststelle Planung und Stadtraum bei der Stadtplanung Biel. Sie begleitet die Quartierentwicklung im südlichen Geyisried als Projektleiterin seitens der Stadt Biel.

Daniel Frey ist Vertreter der Genossenschaften im Steuerungsteam European, selbständiger Architekt und Vorstandsmitglied einer Genossenschaft.

geben. Natürlich wird es auch die Aufgabe der Genossenschaften sein, sich mit ihrem Bestand genauer auseinander zu setzen und dabei hoffentlich die eine oder andere Idee aus dem Wettbewerb anzuwenden.

Es kommt nicht häufig vor, dass sich Vertreterinnen und Vertreter so vieler Wohnbaugenossenschaften und der Stadt an einen Tisch setzen. Wo sehen Sie die grössten Chancen dieser Zusammenarbeit?

S.G.: Ein Vorteil ist zum Beispiel, dass in Zukunft nicht jede Genossenschaft ihren eigenen Grill- oder Spielplatz baut, sondern dass man gerade Freiräume gemeinsam nutzt. Es lohnt sich auch, wenn die Genossenschaften ihr Wohnungsangebot aufeinander abstimmen. Als Grundeigentümerin und Planungsbehörde sind wir natürlich daran interessiert, das Quartier zukunfts-fähig weiterzuentwickeln und attraktiven bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dass die Bedürfnisse der Gebäudebesitzer, der Bewohnerinnen und Bewohner und der öffentlichen Hand schon in einer so frühen Planungsphase abgestimmt werden konnten, ist eine grosse Chance.

D.F.: Bis vor kurzem war sich keine Genossenschaft gewohnt, für das ganze Geyisried zu denken. Jetzt ist das anders. Die grösste Chance ist also, dass wir inzwischen acht Baugenossenschaften sind, die im selben Boot sitzen und in dieselbe Richtung rudern. Wir haben gemerkt, dass wir im Quartier mehr erreichen können, wenn wir an einem Strick ziehen und zusammen einen roten Faden entwickeln. Wir haben eine Zusammenarbeitsvereinbarung unterschrieben und eine gemeinsame Plattform kreiert, auf der alle Beteiligten ihre Ideen hochladen und zusammenarbeiten können. Mein persönliches Ziel ist, auch noch die neunte Baugenossenschaft ins Boot zu holen.

Worin bestehen besondere Herausforderungen?

S.G.: Dass so viele Leute am Prozess beteiligt sind, ist organisatorisch nicht ganz einfach. Ausserdem ist es ein langer Prozess; uns ist wichtig, dass die Beteiligten unterwegs nicht «abgehängt» werden.

D.F.: Eine grosse Herausforderung ist, die gegebenen Strukturen im Quartier zu berücksichtigen und ihnen gerecht zu werden. Mein Ziel ist aber auch, alle Genossenschaften sicher im Boot zu behalten und dafür zu sorgen, dass niemand das Interesse an der Sache verliert. Es geht also darum, bei den Beteiligten noch mehr Begeisterung zu schaffen, sie zu motivieren, mit der Plattform zu arbeiten, sich noch stärker auszutauschen und an der Sache dranzubleiben. Ein ganzes Quartier neu zu gestalten, ist eine gewaltige Aufgabe, aber auch sehr spannend.

Vor fünfzehn Jahren gehörte noch jede fünfte Wohnung in der Stadt Biel einer Baugenos-

Bild: Stadt Biel



Der Grossteil der Gebäude im Geyisried wurde zwischen 1950 und 1960 von verschiedenen Genossenschaften gebaut. Die Stadt Biel besitzt den Hauptanteil der Grundstücke.

senschaft. Seither ist der Marktanteil der Genossenschaften auf 13,7 Prozent gesunken.

Wie ist es zu diesem Einbruch gekommen?

S.G.: Soweit wir dies beurteilen können, liegt das vor allem an der starken Bautätigkeit von anderen, nicht genossenschaftlichen Investoren. Es wurden in den letzten zwanzig Jahren viele Wohnungen gebaut, grösstenteils durch Private oder institutionelle Anleger. Genossenschaftliche Neubauten gab es in dieser Zeit in der Stadt Biel nur wenige. Gleichzeitig schrumpft auch die Wohnungszahl der Genossenschaften im Bestand tendenziell, da Wohnungen zusammengelegt werden.

D.F.: Die Genossenschaften in Biel arbeiten meist mit Laiengremien und trauen sich nicht an Neubauten heran. Daher entstanden auch kaum neue Genossenschaftswohnungen.

Was tut die Stadt heute, um das genossenschaftliche Wohnangebot zu fördern?

S.G.: 2016 hat der Stadtrat ein Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus beschlossen. Darin wird einerseits das Ziel gesetzt, dass der Anteil Wohnungen gemeinnütziger Bauträger bis 2035 auf mindestens zwanzig Prozent erhöht werden soll. Andererseits schafft das Reglement die Basis für die Erteilung von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger zu günstigeren Konditionen und für die Mitfinanzierung von gemeinsamen Planungsvorhaben. Die Planung im südlichen Geyisried mit der Teilnahme an European 16 ist dafür ein gutes Beispiel. ■

«Im Geyisried will und kann man nicht Tabula Rasa machen.»
