

WOHNFINK



Bewerbung
um das
Baurecht

IMPRESSUM

VERFASSER

PROJEKTGRUPPE WOHNFINK

in Kooperation mit:

biwog - Bieler Wohnbaugenossenschaft

Waldrainstrasse 63, 2503 Biel/Bienne

info@biwog.ch / biwog.ch

Initiiert durch:

Verein IGsW - Räume für Träume, salut@raeumefuertraeume.ch, raeumefuertraeume.ch

AggP - ARGE für gemeinnützige Projektentwicklung / info@ag-gp.ch / ag-gp.ch

:mlzd Architekten / office@mlzd.ch / mlzd.ch

INHALT

1. BEWERBUNG / ZIELE	5
1.1 Abgabe im Baurecht	
1.2 Ziele	
2. WOHNFINK	7
2.1 Wer oder was ist Wohnfink?	
2.2 Design im Dialog	
2.3 Wohnfink-Charta	
3. VISION	11
3.1 Wohnfink als Möglichkeitsfeld / Vision	
3.2 Wohnfink als Zukunftswerkstatt / Nachhaltigkeit	
3.3 Wohnfink als „Soziotop“ / Sozioökologie	
4. TRÄGERSCHAFT	15
4.1 Zusammenarbeit	
4.2 Organigramm	
5. FINANZIERUNG	17
5.1 Finanzierungsmodell	
6. PROJEKTABLAUF	19
6.1 Terminplan	
7. ANHANG	21
7.1 Absichtserklärung biwog	



1. BEWERBUNG / ZIEL

1.1 Abgabe im Baurecht

Die Projektgruppe „Wohnfink“ setzt sich zum Ziel in kooperativer Partnerschaft mit der Wohnbaugenossenschaft biwog und mit dem Verein „Räume für Träume - IGsW“ die von der Stadt Biel angebotene Parzelle Nr. 4937, Finkenweg 7, 2503 Biel, im Baurecht zu übernehmen.

Wir sehen am Finkenweg 7 die Chance zukunftsweisend auf die städtebauliche Weiterentwicklung Biels einzuwirken. Wir sind bestrebt das Areal neu zu denken und im Sinne des RFGW - Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus - zu realisieren. Unsere Motivation, unser Aufgabenverständnis und die Schnittstellen zu unserer bisherigen Arbeit als Projektgruppe wollen wir im Folgenden gerne darlegen. In den Kapiteln 2 bis 6 sind die der Bewerbung zu Grunde liegenden Überlegungen zur städtebaulichen Vision, Nutzungskonzept, Trägerschaft und Finanzierung dargelegt.

1.2 Ziele

Die Projektgruppe Wohnfink will auf dem angebotenen Areal im Quartier Linde:

- eine sozial durchmischte, gemeinnützige Wohnform realisieren
- eine urbane Siedlung bauen, die autofrei ist
- die bestehenden Altliegenschaften soweit als möglich und sinnvoll erhalten und sanieren
- die Siedlung nach neuesten energetischen Erkenntnissen für die Zukunft ertüchtigen
- den Bestand allenfalls mit zweckmässigen Neu- oder Anbauten verdichten
- einen Ort für Begegnungen und Austausch schaffen, von dem auch das Quartier Linde profitiert



2. WOHNFINK

2.1 Wer oder was ist Wohnfink?

Wohnfink ist gleichermaßen Name der künftigen Siedlung am Finkenweg 7, wie auch der Projektgruppe, die aus Mitgliedern des Vereins „Räume für Träume - IGsW“ besteht. Wir haben uns mit dem Ziel zusammengefunden, dort eine genossenschaftliche Siedlung zu entwickeln und diese zu bewohnen.

Wir wollen auf engagierte, neugierige und ergebnisoffene Art zu gemeinnützigem Wohnen beitragen und in kreativen Prozessen ein Miteinander aufbauen, das gleichzeitig Ausdruck von Umweltbewusstsein und Respekt ist.

Unsere Unterschiedlichkeit umfasst jung bis alt, Singles wie Familien, mit oder ohne Kinder, diverse Sprachen und Berufe und gleichzeitig verbinden uns die in der Charta (2.3, S. 9) festgehaltenen Werte wie Gemeinschaft und Kultur pflegen, Synergien nutzen, ressourcenschonend leben oder Biodiversität fördern.

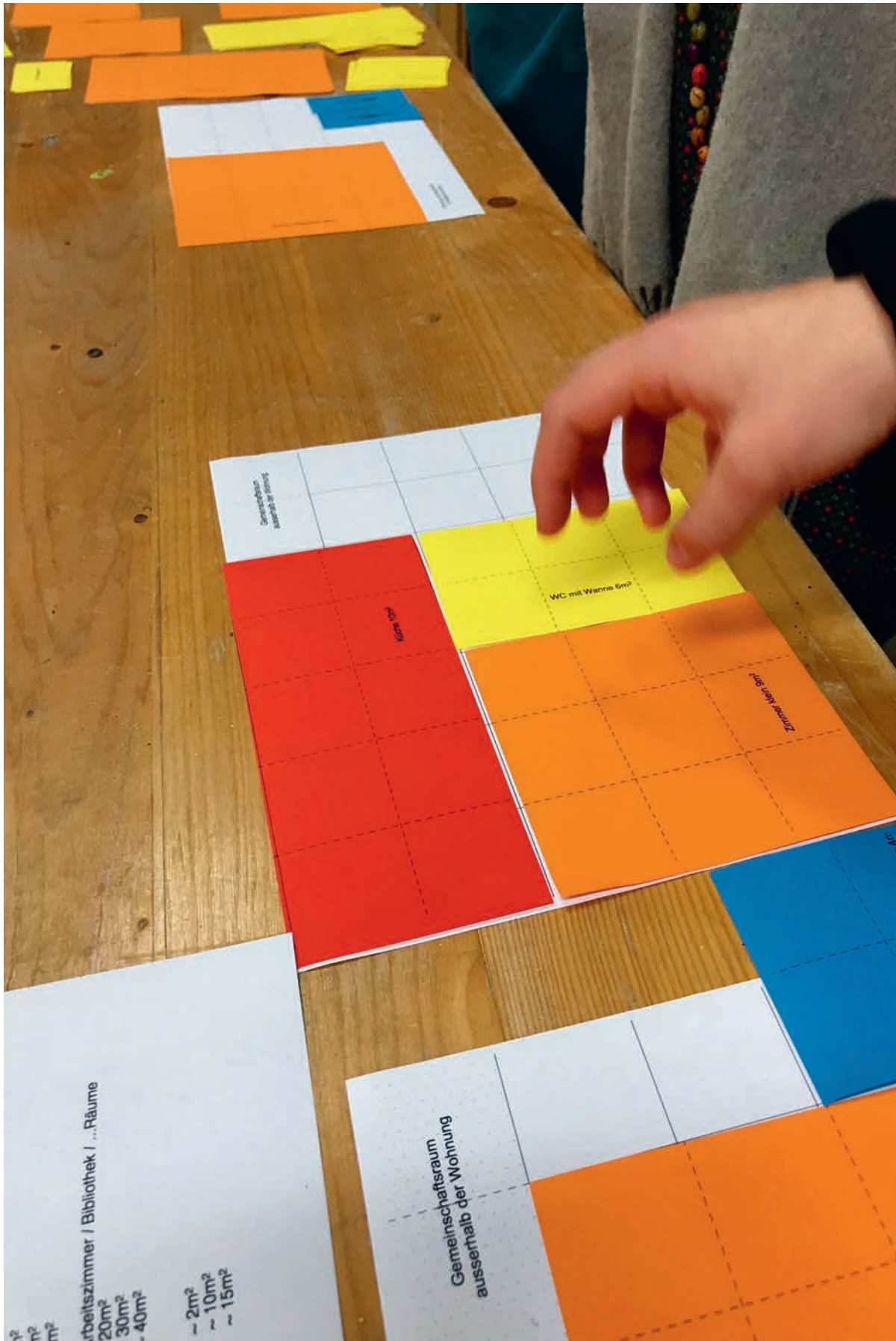
2.2 Design im Dialog

Partizipation bildet das Selbstverständnis der Gruppe Wohnfink und ist das Fundament für unser Vorhaben am Finkenweg 7. Warum?

In seinem 1962 veröffentlichten Aufsatz «Das offene Kunstwerk» beschreibt Umberto Eco den «interpretierenden Dialog» als konstituierenden Bestandteil des Werkes, bei dem die unvorhersehbare Aneignung durch die Nutzer:in Teil der ästhetischen Absicht wird. Genau diese prozessorientierte, partizipative Herangehensweise ist unser Credo.

Es entspricht der genossenschaftlichen Idee, eine Gemeinschaft zu sein, die gemeinsam Lösungen findet. In Arbeitsgruppen entwickeln wir konkrete Ideen, bearbeiten sie in Workshops weiter und durch die Akzeptanz einer 2/3-Mehrheit bilden sie dann die Basis zu nächsten Schritten. Die so erreichte breite Unterstützung erhöht den Grad unserer Identifikation mit dem Projekt, wobei das Verbinden von Engagement und Geselligkeit das Miteinander und die Zufriedenheit aller Beteiligten stärkt.

Wir sehen daher hierin einen Garant für das Funktionieren von Stadt(leben) im Generellen und von Wohnfink im Speziellen, denn Partizipation fördert die Akzeptanz des Projektes, die Identifikation mit dem Lebensumfeld und stärkt somit die Verankerung im Quartier und der umliegenden Stadt.



2.3 Wohnfink-Charta

Wohnfink besteht aus den Interessent:innen am Wohnprojekt Finkenweg 7 in Biel und basiert seine Tätigkeiten auf folgende fünf Grundsätze, die als Zielsetzungen verstanden werden.

Wohnfink kooperiert

Wohnfink will das Grundstück Finkenweg 7, 2503 Biel im Baurecht von der Stadt Biel übernehmen, mit dem Ziel, in Kooperation mit der biwog die Bauherrschaft des Projekts zu übernehmen und die Liegenschaft künftig zu bewohnen.

Wohnfink handelt partizipativ

Wohnfink entwickelt Projekte in einem dialogischen Prozess, in gruppendynamischer Auseinandersetzung und entscheidet basisdemokratisch.

Wohnfink baut ökologisch

Die bestehenden Gebäude werden möglichst ins Projekt integriert. Um- und Ausbau erfolgen kostenbewusst und haben eine positive Energiebilanz zum Ziel.

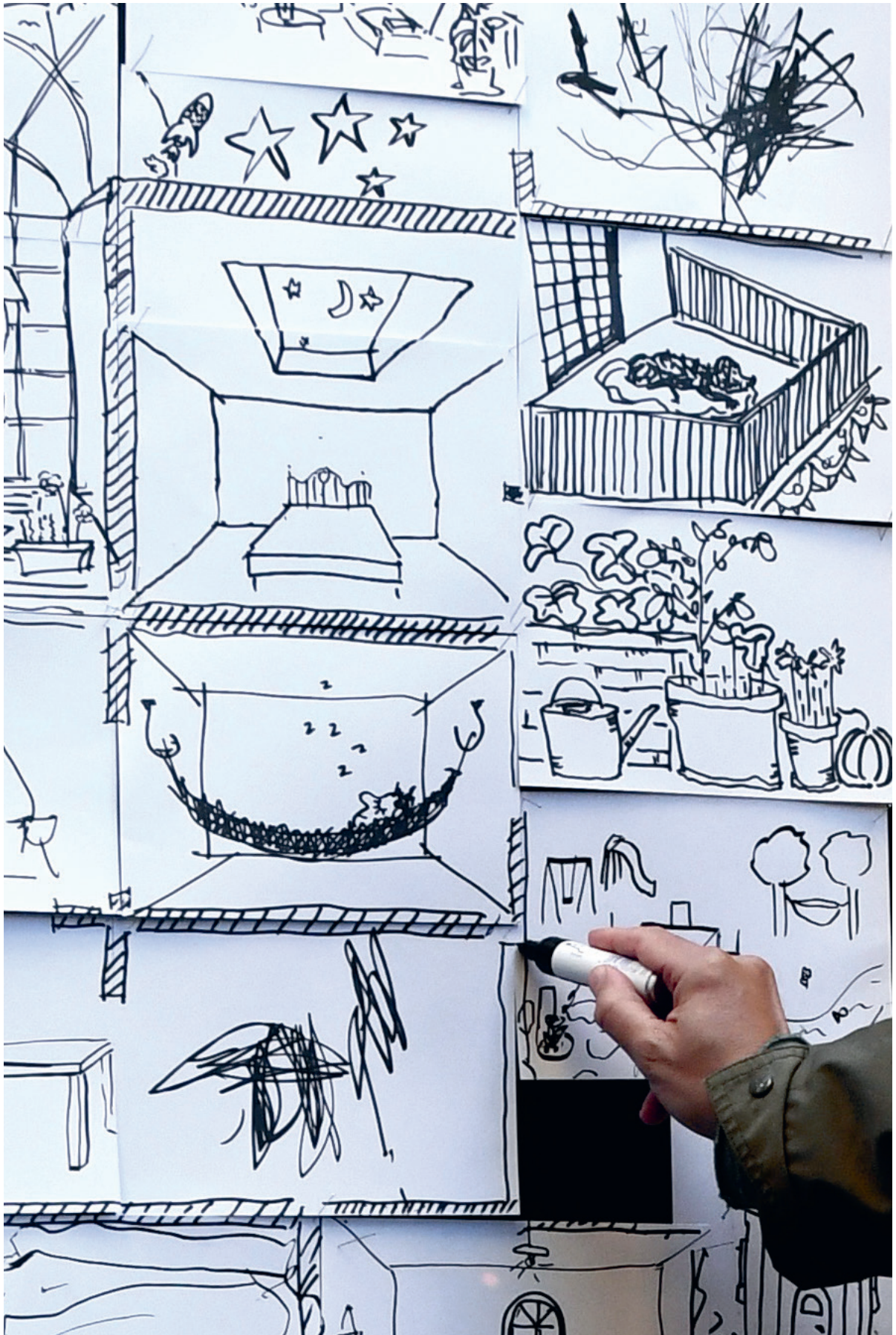
Wohnfink lebt umweltbewusst

Wohnfink geht sparsam mit Ressourcen und Wohnfläche um, nutzt Synergien und wird autofrei sein und sorgt für Biodiversität.

Wohnfink ist solidarisch

Wohnfink strebt Diversität und Inklusion an, pflegt einen konstruktiven Umgang und ein gemeinschaftliches Zusammenleben auch im Quartier.

(Fassung Workshop, 10.12.22)



3. VISION

*„In einer Stadt sollte niemals etwas abgerissen werden,
denn alles lässt sich wiederverwenden und transformieren“
(Paulo Mendes da Rocha)*

3.1 Wohnfink als Möglichkeitsfeld / Vision

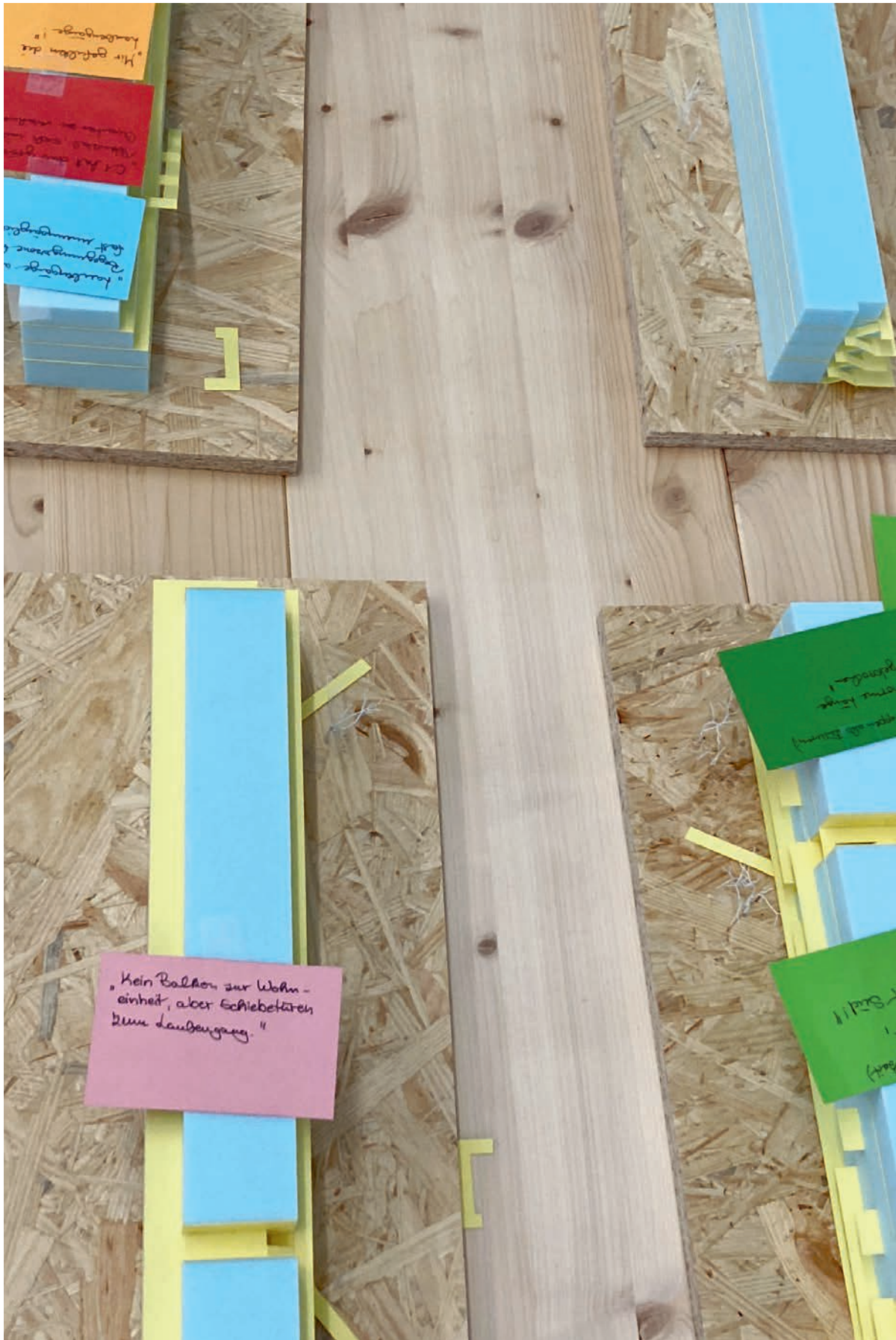
Wir denken an unsere Stadt und sehen in ihr ein dynamisches Gewebe, das sich an demographische und ökonomische Veränderungen anpassen lässt. Wir denken an die Quartiere dieser Stadt und lesen sie als Orte, die auf Offenheit, Solidarität und Toleranz basieren, auf den Wandel von Werten, Bedürfnissen und Lebensentwürfen reagieren und das Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Kulturen erlauben. Wir denken an den Finkenweg 7 und erkennen ein Möglichkeitsfeld, das sich immer wieder neugestalten lässt und gerade dadurch unverwechselbar wird. Wir sehen die bestehenden Strukturen des Finkenweg-Areals als Rohlinge, welche sich die Bewohner:innen aneignen und aus der sie eine lebendige Siedlung formen.

3.2 Wohnfink als Zukunftswerkstatt / Nachhaltigkeit

Die Debatte, die heute unter dem Stichwort ‚Nachhaltigkeit‘ geführt wird ist vor allem eine technologische, die überwiegend der Energieeffizienz (Minimierung von Energieverlusten) gewidmet ist. Geothermische, solare und grauergetische (im Bestand eingelagerte) Potenziale können ergänzende passive Komponenten bilden, die gemeinsam mit den technischen Möglichkeiten in einem perfekt austarierten Wirkungsgefüge selbständig interagieren. Es ist unsere Ambition mit dem Finkenweg 7 eine wirklich nachhaltige und zukunftsweisende Siedlung zu entwickeln, die einen kleinen aber feinen Stadtbaustein für das Quartier Linde und die Stadt Biel bildet und schon in ihrer Planung auf die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen setzt, das Recyceln von Materialien aus der Umgebung fördert und die in weiten Teilen ihre eigene Energie zu erzeugen vermag.

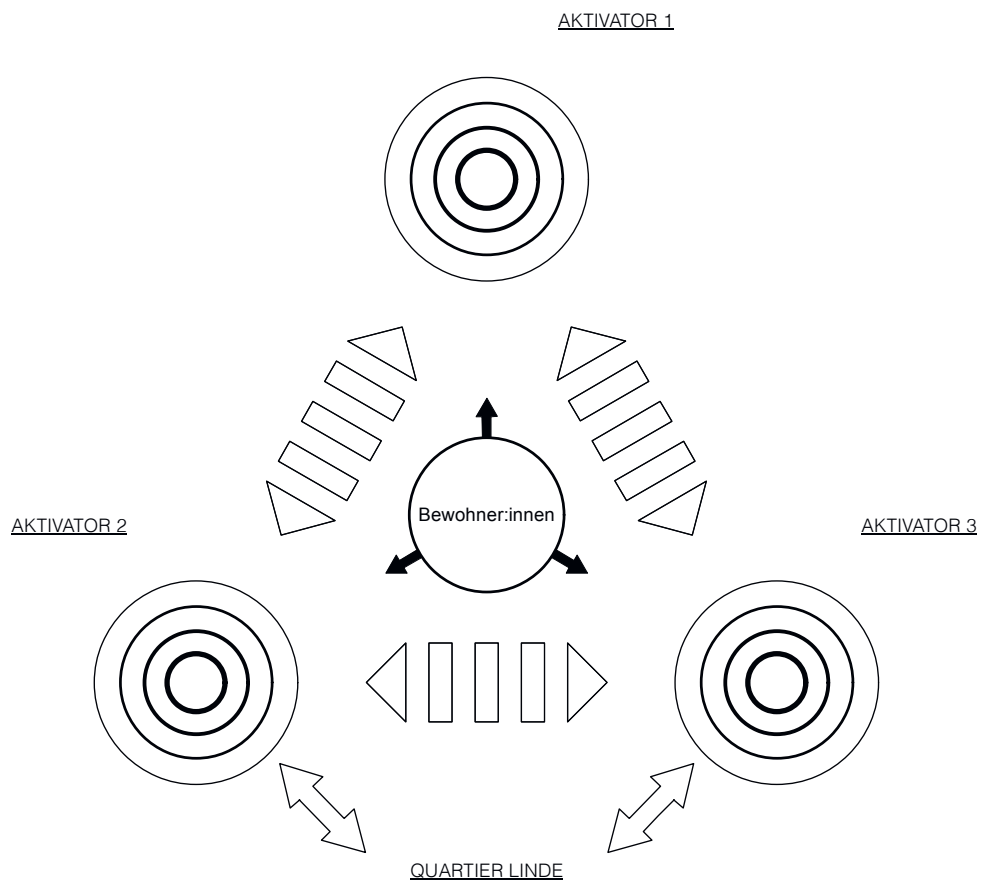
3.3 Wohnfink als „Soziotop“ / Sozioökologie

Eine Siedlungsgemeinschaft ist auf lange Sicht nicht beständig, sondern fortwährend Veränderungen ausgesetzt, zum Beispiel aufgrund von Weg- und Zuzug oder sich ändernden Lebenssituationen. Dementsprechend variieren auch die Bedürfnisse der Bewohner:innen stetig, weshalb sich die Frage nach der individuellen Entfaltung und der Einflussmöglichkeit gleichermaßen für die erste wie auch für künftige Bewohnerschaft stellt. Partizipation soll ein Privileg aller Generationen sein und sich nicht auf die Gartengestaltung reduzieren. Wichtiger als adaptierbare Wohnungsgrundrisse ist für uns daher die flexible Ausgestaltung der gemeinschaftlichen Nutzungen.

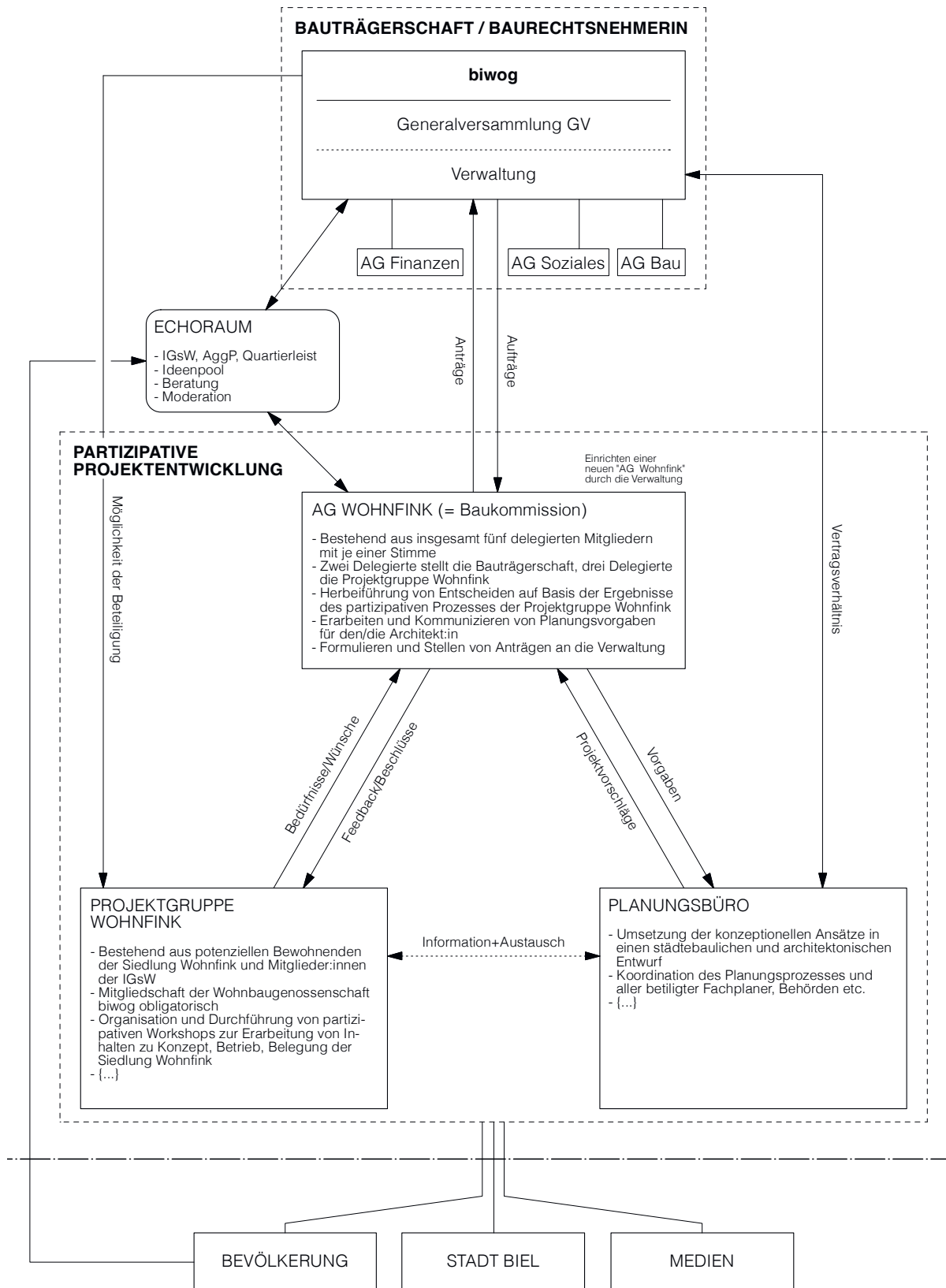


Die gemeinschaftlichen Nutzungen dienen als „soziale Aktivatoren“ der Wohnfink-Siedlung. Darüber hinaus füllen sie infrastrukturelle Lücken und bilden somit einen Mehrwert für das Quartier Linde. Sie sind in ihrer Ausgestaltung variabel und richten sich nach den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohnerschaft. Die Aktivatoren stehen nach Möglichkeit in einem synergetischen Wirkungsgefüge zueinander. So könnte beispielsweise eine Urban-Farm Gemüse anbauen, welches in der Gemeinschaftsküche weiterverarbeitet und in einem möglichen Quartierslädeli angeboten wird. Gemeinschaftsküche und Läden wiederum könnten Schnittstellen in das Quartier bilden, mit dem Ziel gerade auch Menschen ausserhalb der Siedlungsgemeinschaft anzusprechen. Alle zusammen, die Wohnfink-Bewohner:innen, die gemeinschaftlichen Nutzungen, welche durch diese betrieben werden, das gegenseitige Wirkungsgefüge, einschliesslich das Wirken ins Quartier, bilden das „Wohnfink-Soziotop“, welches wir erreichen wollen.

Das „Wohnfink-Soziotop“:



ORGANIGRAMM WOHNFINK



4. TRÄGERSCHAFT

4.1 Zusammenarbeit

Wohnfink macht ernst, wir wollen am Finkenweg 7 wohnen. Wir sind uns der planerischen Aufgabe und der finanziellen Herausforderung bewusst und haben daher mit der biwog Wohnbaugenossenschaft einen erfahrenen Kooperationspartner ins Boot geholt. Die biwog wird Vertragsnehmer und Trägerschaft für das Projekt Wohnfink. Die biwog hat ein grundsätzliches Interesse an dem Projekt, da sie schon im Quartier Linde mit zwei Siedlungen präsent ist. (siehe auch Kapitel 7.1 Kooperationszusage biwog)

4.2 Organigramm

In Absprache mit der biwog wurde nebenstehendes Organigramm erarbeitet, welches das Zusammenwirken der am Prozess Beteiligten regelt und insbesondere aufzeigt, wie die Partizipation erfolgt und die Entscheidungsfähigkeit sichergestellt wird.



5. FINANZIERUNG

Zur Klärung der Möglichkeiten auf dem Finkenweg 7- Areal und zur Abschätzung des notwendigen Finanzbedarfes wurde ein Finanzierungsmodell erarbeitet.

5.1 Finanzierungsmodell

Nutzflächen und Baukosten

Grundstücksfläche GSF			2'059.00	m2
Geschossfläche oberirdisch Gfo			1'605.00	m2
Geschossfläche GF (Annahme: teilunterkellert)			2'205.00	m2
HNF/GF (Ideal: Wert <0.8)			0.79	
Anzahl Whg. (Annahme: 4,5 Zi.Whg.)	17	Whg	Ø100m2	1'700.00 m2
Gewerbe Quartierinfrastruktur			-	m2
Gemeinschaftsfläche	2	%		34.00 m2
(Anteil an der vermietbaren Fläche)				
Total Nutzfläche (entspricht ca. HNF)			1'734.00	m2

Baukosten	4'600.00	CHF/m2HNF		7'976'400.00	CHF
(inkl. Honorare, Baufinanzierung, Erstvermietung)					
Baurechtsbasis	415.00	CHF/m2GFo			
Grundstückskosten (Vorgabe RFGW Stadt Biel)	323.49	CHF/m2GSF	15.3 %	666'075.00	CHF
Total Anlagekosten				8'642'475.00	CHF

Wert GVB		90 %		7'778'227.50	CHF
(=Grundlage für die Berechnung der lfd. Kosten					
=Quote bei der Mietzinsberechnung)					

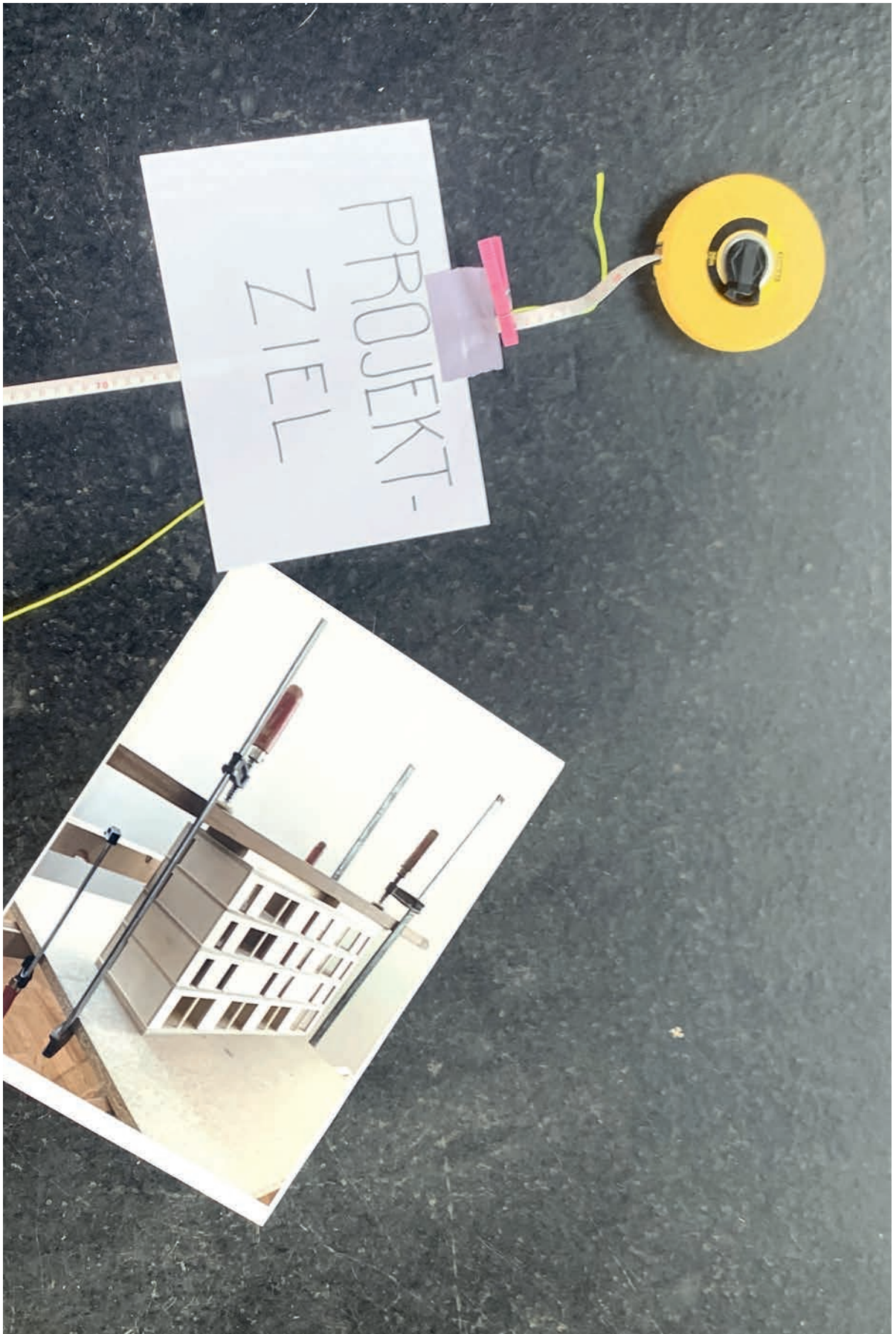
Finanzierung	Anteil	Zins pro Jahr		jährliche Kosten
Anteilscheine Genossenschafter:innen	5 %	0 %	398'820.00	CHF - CHF
Darlehen, Depositokasse	5 %	1 %	398'820.00	CHF 3'988.20 CHF
Fonds du Roulement	10 %	1 %	797'640.00	CHF 7'976.40 CHF
Bankhypotheken	80 %	1.68 %	6'381'120.00	CHF 107'202.82 CHF
Total	100 %		7'976'400.00	CHF 119'167.42 CHF

Berechnung Baurechtszins

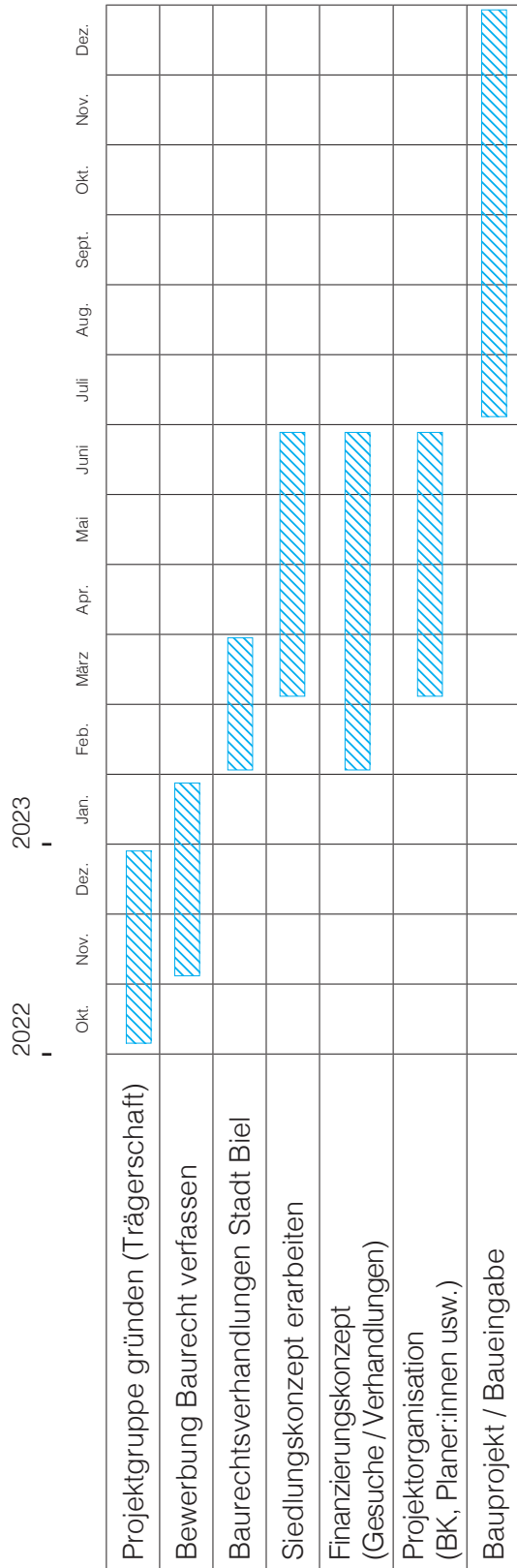
theoretischer Landwert		15.3 %	666'075.00	CHF
jährlicher Baurechtszins		2.5 %		16'651.88 CHF
Total jährl. Grundstückskosten				135'819.29 CHF

Berechnung Kostenmiete

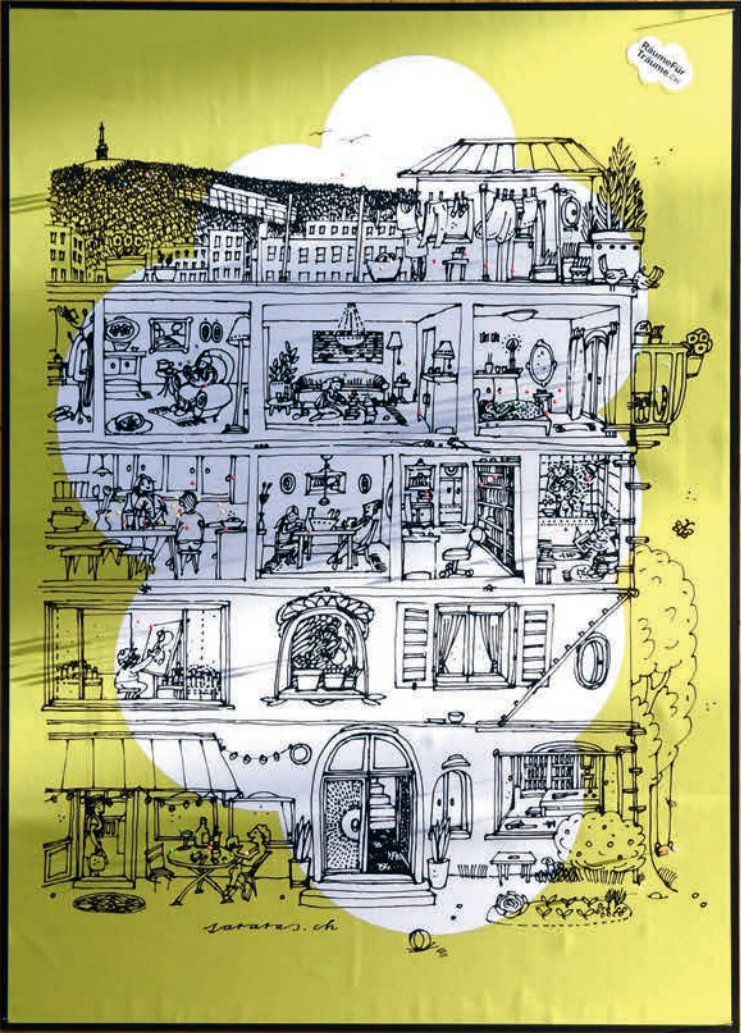
Total zulässige Finanzierungskosten (Ref.-zinssatz)		1.5 %	7'976'400.00	CHF	119'646.00	CHF
Baurechtszins					16'651.88	CHF
Betriebsquote		3.25 %	7'778'227.50	CHF	252'792.39	CHF
Total zulässige Mietzinse					389'090.27	CHF
pro m2 Nutzfläche					224.39	CHF/m2/J
Mietzins 4Zi.Whg. exkl. NK		102 m2			1'907.31	CHF/Mt



6. PROJEKTABLAUF



WO LIEST DU AM LIEBSTEN DEINE ZEITUNG / DEIN BUCH ?
 WOHIN ZIEHST DU DICH ZURÜCK WENN DU RUHE BRAUCHST ?
 HIER EMPFANGE ICH AM LIEBSTEN FREUNDE UND FAMILIE !
 DIESEN RAUM /BEREICH FINDE ICH ÜBERFLÜSSIG !
 DIESE RUM /BEREICH IST MIR AM WICHTIGSTEN !



7. ANHANG

biwog



BIELER WOHNBAU-
GENOSSENSCHAFT
COOPÉRATIVE BIENNOISE
DE CONSTRUCTION

WALDRAINSTRASSE 63
CRÊT-DU-BOIS 63
2503 BIEL/BIENNE

032 365 21 45
info@biwog.ch
www.biwog.ch

Liegenschaften der Stadt Biel
Herrn Beat Bommer
Neuengasse 28
Postfach
2501 Biel

Biel/Bienne, 20.01.2023

Absichtserklärung «Übernahme Baurecht Finkenweg 7»

Sehr geehrter Herr Bommer

Die gemeinnützige Genossenschaft **biwog** engagiert sich seit bald hundert Jahren in der Region Biel/Bienne mit gut durchmischten Siedlungen erfolgreich für den preiswerten Wohnungsbau.

Die Gruppe Wohnfink ist mit der Bitte, die Bauträgerschaft für das Projekt Finkenweg 7 zu übernehmen, an uns herangetreten. Da sich das Projekt im Quartier Linde in unmittelbarer Nähe der bestehenden **biwog**-Siedlungen Waldrain und Linde befindet, liegt eine Beteiligung unserer Genossenschaft nahe. Wir versprechen uns von der vorliegenden Bewerbung mit ihrem partizipativen und innovativen Ansatz auch eine Stärkung des Quartiers.

Zurzeit liegen uns ausser der Bewerbung keine weiteren Daten vor. Wir sehen jedoch keine Hindernisse für ein gelungenes Projekt Finkenweg 7, sofern das Finanzierungsmodell den Überprüfungen standhält. Wir würden uns freuen, die Bauträgerschaft für das Projekt übernehmen zu dürfen und dieses gemeinschaftliche Wohnprojekt mit den Wohnfinken zu realisieren.

Mit freundlichen Grüssen

biwog


Chantal Gysin
Co-Präsidentin


Lukas Unseld
Co-Präsident

Kopie an:
Verein IGSW, Räume für Träume

