

Casanostra und Biwog machen hundertjährige Wohnungen fit

# EIN UNIKAT IN NEUEM GLANZ

Nur einmal engagierte sich die Stadt Biel im gemeinnützigen Wohnungsbau. Die bald hundertjährige Siedlung an der Wasenstrasse wird nun sorgsam renoviert. Für das ungewöhnliche Projekt ziehen die beiden Bauträger Casanostra und Biwog an einem Strick. Das Resultat sind bezahlbare Wohnungen, die Wohnkomfort mit historischem Charme vereinen.

Von Michael Staub

Wie ein früher Vorläufer der aktuellen Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» liest sich ein Vorstoss, der 1914 in Biel eingereicht wurde: «Die unterzeichneten Stimmberechtigten, um der Wohnungsnot und dem Hochstand der Mietpreise entgegenzutreten, verlangen: die sofortige Erstellung von Wohnhäusern mit total wenigstens 50 Wohnungen zu 2 bis 3 Zimmern durch die Gemeinde Biel und das Vermieten dieser Wohnungen zu billigen Mietzinsen.» Im Juli 1914 wurde das Begehren mit knapp siebzig Prozent Ja-Stimmen angenommen. Der notwendige Kredit von 320 000 Franken erreichte das Zweidrittelsmehr jedoch nicht. «Im Prinzip war das Projekt gescheitert. Doch der Druck von der Strasse war so gross, dass der Gemeinderat diese Wohnungen im Jahr 1918 trotzdem bauen musste», erzählt Fritz Freuler. Er ist Geschäftsführer von Casanostra Biel, einem Verein für Wohnhilfe.

Das Ergebnis war die nunmehr fast hundertjährige Siedlung an der Wasenstrasse. Sie blieb der einzige gemeinnützige Wohnungsbau der Stadt Biel, die danach auf die Abgabe von Baupland an Baugenossenschaften setzte. 2012 beschloss der Gemeinderat, die renovationsbedürftigen Häuser mit fünfzig Wohnungen abzustossen. Auf die öffentliche Ausschreibung

bewarben sich unter anderen der Verein Casanostra zusammen mit der traditionsreichen Bieler Baugenossenschaft Biwog. «Es gab relativ viel Konkurrenz. Unserem Projekt kam aber zugute, dass die Häuser unter Denkmalschutz stehen. Für gewinnorientierte Investoren waren sie kaum lukrativ, denn Ersatzneubauten kamen nicht in Frage», erklärt Fritz Freuler. Nach einigen Diskussionen im Parlament kam das Geschäft zustande. Insgesamt handelt es sich um sechs Häuser; fünf sind zusammengebaut, eines ist alleinstehend. Casanostra übernahm drei Häuser mit 26 Wohnungen, die Biwog drei Häuser mit 24 Einheiten.

## Integrieren statt segregieren

Seit 25 Jahren schliesst Casanostra eine Lücke, die in der Schweiz ungerne thematisiert wird. Der Verein kümmert sich um Armutsbetroffene, Sozialhilfebezügler und Ausgesteuerte, um Menschen, die auf dem regulären Wohnungsmarkt keine Chance mehr haben. Zwar gibt es in vielen Schweizer Städten Angebote für begleitetes Wohnen. Doch der Zustand der Wohnungen ist oft schlecht, häufig sogar lamentabel. «Meist bekommt man auf dem Markt nur renovationsbedürftige, ausgewohnte Objekte. Damit schafft man ein Umfeld, das für die Inte-



▲ Moderne Einrichtungen, kombiniert mit dem Charme früherer Zeiten: Blick in eine renovierte 3-Zimmer-Wohnung der Casanostra.



Bild: Rudolf Steiner

gration nicht günstig ist. Es wohnen immer die gleichen Leute dort, nämlich diejenigen, die sich nichts Besseres leisten können», führt Fritz Freuler aus. Casanostra verfolgt deshalb ein anderes Konzept. Der Verein erwirbt Liegenschaften und bringt sie auf einen Standard, der auch Mieter auf dem «normalen» Wohnungsmarkt anspricht. So ergibt sich automatisch die erwünschte Durchmischung der Mieterschaft.

Die Finanzen setzen diesem Konzept jedoch Grenzen. Die Richtlinien für die Sozialhilfe legen zum Beispiel die Maximalmiete für einen Einpersonenhaushalt bei 700 Franken fest. «Unser Spielraum lag beim Kaufpreis. Das haben Regierung und Parlament auch so gesehen. Der grösste Kostenblock sind nicht der Restgebäude- und Landwert, sondern die Investitionen für die Sanierung», sagt Fritz Freuler. Pro Gebäude wurden 150 000 Franken fällig, den Landwert setzte man auf 300 Franken pro Quadratmeter fest. Dafür spart die Stadt langfristig Sozialkosten. Damit das Konzept aufgeht, wurden Belegungsvorschriften und Einkommensobergrenzen definiert. Zudem gab es bewusste Einschränkungen: Die Grundrisse der Wohnungen wurden nicht verändert, die Bäder und Küchen sind solide, aber nicht auf Luxusniveau ausgestattet.

### Bauliches Erbe bewahrt

Die Siedlung steht unter Denkmalschutz, was die Sanierung zu einem anspruchsvollen Projekt machte. Mit grosser Liebe zum Detail werden die Gebäude nun in den Ursprungszustand zurückgeführt. Die gläsernen Eingangstüren und die Fenster aus den 1970er-Jahren verschwinden, an ihre Stelle treten sorgfältig restaurierte Eichentüren und Holzsprossenfenster. In den Treppenhäusern hat man unter zahlreichen Farbschichten die originalen Ornamente freigelegt und in Zusammenarbeit mit einem Restaurator neu angebracht. An der Südseite werden die möglichen Fassadenfarben bemustert. Hell und freundlich soll die renovierte Siedlung erscheinen, nicht im düsteren Grau der ursprünglichen Farbgebung. Es ist die einzige nennenswerte Abweichung vom Originalzustand. Vielleicht werden sogar die Nutzgärten auf der Rasenfläche wiederhergestellt. 1918 dienten sie noch der Selbstversorgung, 2015 würde man eher von Urban Gardening sprechen.

Die bereits renovierten Wohnungen zeigen viel historischen Charme. «Die Schreinerarbeiten waren uns sehr wichtig. Türen, Türrahmen und die grossen Einbauschränke wollten wir unbedingt erhalten», sagt Bernard Wick, Mitin-

▼ **Fritz Freuler, Geschäftsführer von Casanostra. Der Verein bietet Wohnungen für Menschen, die auf dem regulären Markt kaum Chancen haben.**



Bild: Michael Staub



Bilder: Rudolf Steiner



## RESERVE NUTZEN

Auf der Parzelle an der Wasenstrasse sind weitere Veränderungen geplant. Die Biwog plant auf der Nordseite des Areals eine autoarme Überbauung mit rund fünf Millionen Franken Bauvolumen. Diese soll rund 16 Wohnungen bieten. Ein wichtiger Mieter ist der Betagtenpflegeverein, der Zimmer für Demenzerkrankte einrichten will. Architektur, Wohnungsaufteilung und Mobilitätskonzept des Neubaus wurden bereits definiert. Aufgrund der Rückmeldungen der Baubehörde passt man derzeit noch einige Details an. Der Baubeginn ist für den Sommer 2016 vorgesehen.



**Türen und Einbauschränke, die alten Holzböden in den Wohnräumen oder der Terrazzo im Eingangsbereich blieben erhalten.**





Die Siedlung mit den fünf zusammengebauten Häusern steht unter Denkmalschutz.

haber von Molari Wick Architekten in Biel. Die nötigen Brandschutzmassnahmen hielten sich im Rahmen: Die Glasflächen der Wohnungstüren wurden mit Brandschutzglas versehen, eine neue Gummidichtung verhindert die Rauchausbreitung im Treppenhaus. Um die prächtigen Riemenböden in Schlaf- und Wohnzimmer zu erhalten, fand man eine besondere Lösung. An den Zimmerdecken der jeweils untenliegenden Wohnungen wurden 33 Millimeter starke Gipskartonplatten installiert, was den Luftschall- und Brandschutz erheblich verbessert. Die Kränze der Wandschränke wurden abgenommen, restauriert und 33 Millimeter tiefer wieder montiert. So zeigen die Wohnungen trotz der bauphysikalischen Ertüchtigung annähernd dasselbe Erscheinungsbild wie anno 1918.

### Unkonventionelle Bauphysik

Der Terrazzoboden konnte in den Eingangsbereichen erhalten werden, in den Küchen dagegen nicht. Dort verlegte man auf dem bestehenden Boden eine Trittschalldämmung aus Kork

und darüber Linoleum. Die Fenster aus den 1970er-Jahren sollten zunächst bleiben. Im Lauf der Bauarbeiten entschied man sich aber für neue, dreifach verglaste Holzfenster mit Sprossen. «Diese Lösung hat ihren Preis, ist aber energetisch sinnvoll. Für die Verbesserung der Wärmedämmung hatten wir ansonsten nur wenige Möglichkeiten», erläutert Bernard Wick. Die Bise-exponierten Ostfassaden sowie heikle Stellen in den Nassräumen wurden mit mineralischen Platten aufgedoppelt. Aus Denkmalschutzgründen entfiel jedoch eine Aussen-dämmung der Fassade. Deshalb wurden die Kellerdecken und die Estrichböden isoliert.

Die Wärmebilanz der Wohnungen innerhalb dieses «Sandwichs» ist ausreichend. Ein Grund dafür ist die überraschend gute Bausubstanz. Die Fassade wurde mit Betonhohlsteinen von etwa 50 mal 40 Zentimetern aufgebaut, die einen relativ grossen Luftraum besitzen. «Dieses Baumaterial aus der Kriegszeit ist wärmetechnisch sehr gut, wir stiessen nirgends auf Kondenswasserprobleme», sagt Bernard Wick. Die bestehende Gasheizung soll mittelfristig durch eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe abgelöst werden.

### Grösstenteils neue Mieterschaft

Die beiden Bauträger beauftragten für ihre Sanierungsprojekte eigene Architekten und Fachleute, arbeiteten jedoch eng zusammen. Die Arbeiten wurden explizit an lokale Firmen vergeben, die den GAV einhalten. Die neu renovierten Wohnungen der Biwog werden laut Vizepräsident Thomas Bachmann «nicht auf Luxusniveau, aber im guten Mittelfeld» sein. Für die umfassende Sanierung musste den früheren Mietern gekündigt werden. Trotz entsprechender Angebote kehren nur wenige in die renovierten Wohnungen zurück. Verschiedene zogen in Alterswohnungen oder ins Altersheim. Die bisherigen Mietzinse waren äusserst unterschiedlich. Da Wohnungen teils seit vierzig Jahren nicht mehr renoviert worden waren, lagen manche auf sehr tiefem Niveau. Die neuen Mieten orientieren sich bei der Casanostra an den Richtlinien für die Sozialhilfe (siehe Kasten). Bei der Biwog liegen sie gemäss Thomas Bachmann um 10 bis 15 Prozent unter dem Niveau eines Privatvermieters. ■

## BAUDATEN

### Bauträgerinnen:

Biwog, Biel  
Casanostra, Verein für Wohnhilfe, Biel

### Architektur:

Molari + Wick Architekten, Biel  
Joliat + Suter Architekten, Biel  
Lars Mischkulnig Architekt, Biel

### Unternehmen (Auswahl):

Habegger Bau AG (Baumeister)  
Rosa Fenster GmbH/Haupt AG (Fenster)  
Albert Siegenthaler (Schreiner)  
Keller AG (Sanitär)  
Stuber & Cie. AG (Türen, Parkettarbeiten)  
MGG Maler- und Gipsergenossenschaft (Gipser)  
Ramos CMT Sàrl (Terrazzoböden)

### Umfang:

6 MFH, 50 Wohnungen, Gesamterneuerung / Restaurierung innen und aussen

### Baukosten (BKP 1-5):

6,4 Mio. CHF Gebäude innen  
1,4 Mio. CHF Fassade / Dach  
156 000 CHF / Wohnung

### Mietzinsbeispiele:

**Casanostra** (gemäss Limiten Sozialhilfe)  
*2 ½-Zimmer-Wohnung:*  
ab 700 CHF plus 190 CHF NK  
*3 ½-Zimmer-Wohnung:*  
ab 900 CHF plus 220 CHF NK

### Biwog

*2 ½-Zimmer-Wohnung (inkl. NK):*  
ca. 1000 CHF  
*3 ½-Zimmer-Wohnung (inkl. NK):*  
ca. 1350 CHF  
NK: jeweils 190–250 CHF