

Rede vom 25.10.2014:

### **Eröffnungsfest Fabrikgässli 1 in Biel, Genossenschaft FAB-A**

Liebe Anwesende, liebe Genossenschafter und Genossenschafterinnen, ich begrüsse Euch herzlich zum Eröffnungsfest der Nummer 1 im „Fabrikgässli“.

Es freut mich sehr, rund 1 ½ Jahre nach der Grundsteinlegung, unseren Stadtpräsidenten Erich Fehr und unsere Bau-, Energie- und Umweltdirektorin und Gemeinderätin Barbara Schwickert wieder im Namen der Genossenschaft FAB-A begrüssen zu dürfen.

Wir feiern hier die Eröffnung einer Siedlung, in der es uns wohl ist – wir wohnen gerne hier! Am 1. August wird der Hofflügel und am 1. September der Stadtflügel bezogen. Welche Freude, als würde ein grosses Schiff anlegen! Die Bewohnerinnen und Bewohner strömen aus, stellen ihre Kinder, Tische, Bänke, Haustiere und Pflanzen an Land, ins Fabrikgässli. Sie reden fröhlich durcheinander, helfen einander sich niederzulassen, empfangen die ersten Freunde und Verwandten, spazieren der Reeling entlang und winken sich zu. Auch das grosse Sonnendeck mit dem Waschsalon, der Gemeinschaftsraum und das Gästezimmer werden von der 1. Sekunde an mit viel Freude und Energie in Beschlag genommen. Darauf war ich nämlich sehr gespannt: Verdichtung bedingt grosszügige, voneinander unabhängige gemeinschaftlich nutzbare Aussen- und Innenräume. „Aber werden diese Möglichkeiten auch genutzt?“, fragte ich mich - und bin positiv überrascht. Kinder und Erwachsene der Siedlung sprudeln nur so von Ideen. Vieles davon wird sofort und mit grenzenlosem Vergnügen angepackt, wie beispielsweise der Mittagstisch während der Schulzeit, welcher auch die städtische Infrastruktur entlastet und Spraywerk mit Kindern. Es gibt viele weitere soziale, ökologische und künstlerische Projekte, wie Urban Gardening, Schuhwerke mit Kindern, Tangokurse, Bed and Breakfast, Renaturierung des eingedolten Schüssarmes, Ausstellungen und Vernissagen usw.

Wie wir sehen, ist die Siedlung ein voller Erfolg, ein unschätzbare Wert für ihre Bewohnerinnen und Bewohner und eine Belebung für das Quartier!

Nun noch einige Worte zur Geschichte und zum Pionieraspekt des Fabrikgässli 1:

Vor 5 Jahren stand in einer Zeitungsannonce, die Stadt Biel biete in Bahnhofsnähe ein Stück Bauland im Baurecht oder zum Verkauf an. Sie wählte dabei das Wettbewerbsverfahren, mit den Zuschlagskriterien: Preis und Konzept. Ein junges Paar mit zwei Kindern fand nach der Lektüre dieser Annonce, es wäre doch schön, hier zu wohnen. Die eigene Traumwohnung zu realisieren! Sie wandten sich an ein innovatives bieler Architekturbüro. Dieses kontaktierte einen bekannten Investor aus dem Raum Solothurn, welcher sie prompt mit einer Machbarkeitsstudie beauftragte – und ausstieg: zu wenig Rendite.

Hilfe kam von anderer Seite: Eine ad hoc gegründete Arbeitsgruppe hatte die zündende Idee und das entsprechende fachliche Knowhow diese Idee zu verwirklichen: An einem so zentralen Ort sollte eine autofreie, partizipative und genossenschaftliche Siedlung entstehen. Innert Kürze reichte sie ein qualitativ hochstehendes Angebotsdossier ein. Trotzdem kam es zu einer 2. Angebotsrunde. Die Gruppe pokerte hoch und bot nun einen - für hiesige Genossenschaften horrend hoch erscheinenden - Baurechtszins an. Er lag nun nur noch knapp, nämlich 70 CHF/m<sup>2</sup> unter dem Höchstangebot. Damit rückte ihr Angebot - als gesamthaft bestqualifiziertes, - auf den 1. Rang und erhielt den Zuschlag. Nun war der Weg frei eine Genossenschaft zu gründen, die Finanzierung sicherzustellen und den partizipativen Entwicklungsprozess einzuleiten.

5 Jahre später stehen wir nun hier und feiern die Materialisierung dieser Idee.

5 Jahre ist eine sehr kurze Zeitspanne, um den Weg vom ersten feinen Gedanken an eine autofreie, gemeinnützige Siedlung bis zur Werkvollendung gemeinsam, mit einem stetig wachsenden Anteil an Weggenossen und Weggenossinnen zu gehen. Solche Projekte gedeihen selten, sie sind rauhen Winden ausgesetzt. Es sind Pionierprojekte, die den Weg für Ebenbürtiges öffnen sollen. Das ist ihr Wesen, man ist seiner Zeit voraus. Gelingt das Unternehmen, kann man unter Umständen einen Gesinnungswandel bewirken.

Ich möchte dies mit 3 Stichworten verdeutlichen:

- Autofreiheit
- Finanzierung
- Gurzelen

## **1. Stichwort: Autofreiheit**

Bislang galt im Kanton Bern sogar für autofreie Siedlungen die uneingeschränkte gesetzliche Parkplatzerstellungspflicht. Die Autofreiheit unserer Siedlung wurde für uns im Einspracheverfahren denn auch zur Zitterpartie. Ansonsten wäre sie für uns nämlich gar kein Problem gewesen. Wer hier wohnt, braucht schlicht und einfach kein eigenes Auto und deshalb auch keine Parkplätze. Es ist auch nichts Besonderes daran: In der Stadt Biel sind über 30% und in der Stadt Bern über 50% der Haushalte autofrei.

Autofreie Pionierprojekte wie die Siedlung Burgunder in Bern, die Siedlung Oberfeld in Ostermündigen und letztendlich das Fabrikgässli 1 in Biel, haben wesentlich dazu beigetragen, dass der Kanton Bern diesem Missstand einen Riegel schob und nun endlich eine gesetzliche Grundlage in Kraft setzte, welche es autobefreiten Siedlungen ermöglicht sich auch von der teuren Parkplatzerstellungspflicht zu befreien.

## **2. Stichwort: Finanzierung**

Auf unserem gemeinsamen Weg, erwies sich die Finanzierung als das schwierigste Unterfangen.

Hier entstand zwar eine neue Siedlung, die pro m<sup>2</sup> Bauland ein überdurchschnittliches Steuersubstrat erzeugt, neue Leute anzieht, unter anderem aus vielen grösseren Schweizerstädten – eine sehr nachhaltige Siedlung: Verdichtetes Bauen mit hoher Belegung, keine Zweitwohnungen, autofrei, Minergie-P-Standard. Eine durchmischte und kreative Siedlung, mit ihren 3 Generationen, 4 Sprachen und verschiedensten Lebensentwürfen.

Trotzdem, die finanzielle Unterstützung des Projektes war keine Selbstverständlichkeit. Nur die Erste, der insgesamt 15 von uns angefragten Banken, hat als Einzige eine förderliche und attraktive Finanzierung angeboten: die Coop Bank in Biel.

Letztendlich erlangten wir eine optimale Finanzierung und Zinsabsicherung des Projektes. Die pro ressource AG stand uns dabei beratend zur Seite. Glücklicherweise hat auch der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz das hohe Potential erkannt und das Projekt von Anfang an und ohne Aufhebens über den Solidaritätsfonds unterstützt. Aufgrund der guten Erfahrung mit unserem Projekt, setzte er sich nachträglich beim Bund dafür ein, dass solche Projekte künftig ebenfalls vom Fonds de Roulement profitieren können. Bei unserem Projekt war dies noch nicht der Fall. Es ist somit auch in dieser Hinsicht ein Pionierprojekt.

Wir hoffen, dass das „Fabrikgässli 1“ den aktuell geführten Dialog der Bieler Genossenschaften mit der Stadt Biel beflügelt und sie dazu bewegt, künftige gemeinnützige und nachhaltige Projekte mit guten finanziellen Konditionen zu fördern – und zwar selbst dann, wenn sie wie wir den Grund und Boden dafür im steifen Wind des kapitalistisch geprägten Baulandmarktes erwerben müssen.

### 3. Stichwort: Gurzelen

Gurzelen ist mein letztes Stichwort zum Thema Pionierprojekte. Die IG Biel des Regionalverbandes Bern-Solothurn lancierte eine Wohnbauinitiative mit dem Ziel, mindestens die Hälfte des Areals gemeinnützigen Wohnbauträgern zu vergeben.

Die Bescheidenheit dieser Volksinitiative überrascht auf den ersten Blick, da die Stadt Biel bereits eine aktive Partnerschaft mit den Genossenschaften führt. Weshalb wird nicht gefordert, dass sie das **ganze** Gurzelen-Areal dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellt, anstatt bloss die Hälfte? Am Beispiel des Fabrikgässli 1 sehen wir, wie selbst eine kleine, neu gegründete Genossenschaft ein relativ grosses und komplexes Projekt mit Leichtigkeit durchzieht. Für die Bieler Genossenschaften ist die Bebauung des gesamten Gurzelen-Areals ohne weiteres machbar. Mit dem Zusatz „**mindestens**“ ist die Forderung der Volksinitiative jedoch gegen oben offen formuliert. Ich hoffe deshalb, dass unser Pionierprojekt die Stadt Biel dabei unterstützt, das gesamte Gurzelen-Areal dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu widmen - damit die Stadt Biel auch eine Pionierleistung vollbringen kann!

Wollen wir im Gurzelen tatsächlich erschwinglichen Wohnraum realisieren, ist es wichtig, dass wir alle diese Initiative unterschreiben!

Im Namen der Genossenschaft FAB-A lade ich Euch herzlich ein, die Eröffnung des Fabrikgässli 1 mit uns zu feiern und übergebe das Wort unserem Stadtpräsidenten Erich Fehr.