

Investieren in Biel: Zwei Erfolgsgeschichten

Im Frühling 2014 zeichnete die Stadt Biel erstmals die drei erfolgreichsten Liegenschaftserneuerungen mit dem «Prix Engagement» aus. Sie will damit Private motivieren, ihre Liegenschaften zu erneuern. Denn die Liegenschaftserneuerungen zeigen: Investitionen in Biel rentieren. In der letzten Ausgabe von «À Propos» haben wir Ihnen die Gewinnerin – die Gebäudeversicherung Bern GVB mit ihrer Liegenschaft am Albert-Anker-Weg 11 – vorgestellt. Jetzt erzählen die Zweit- und Drittplatzierten ihre Erfolgsgeschichte.

2. Platz: Liegenschaft Aarbergstrasse 95 von René Gnägi und René Chopard. → Abb. 1–4

René Gnägi: «Wir suchten in Biel lange ein zentral und nahe dem Bahnhof und See gelegenes Mehrfamilienhaus. Die aus dem Jahr 1897 stammende Liegenschaft an der Aarbergstrasse 95 hat uns überzeugt. Mit Begeisterung habe ich als Architekt die Komplettsanierungsangabe und das Projekt ausgearbeitet. In den obersten zwei Etagen wurde anstelle der vorherigen zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen eine grosse Maisonnettewohnung eingebaut. Weiter wurden die darunterliegende 3,5-Zimmer-Wohnung, die Büroräumlichkeiten im 1. Stock, das Ladengeschäft im Erdgeschoss sowie das hofseitige Studio totalsaniert. In Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege, die Liegenschaft ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft, haben wir zudem die schöne Fassade saniert; die neue Beleuchtung bringt sie auch nachts zum Strahlen.

Die Komplettsanierung bedingte eine grosse Investition, ein hoher 6-stelliger Betrag. Aber sie hat sich gelohnt, hat doch das Gebäude heute 60% mehr Wert als vor der Sanierung.»

Und René Chopard ergänzt: «Uns war wichtig, den Charme und die Authentizität des Gebäudes zu bewahren. Die Ästhetik hat für uns eine grosse Bedeutung. So finanzieren wir beispielsweise unseren Mietern und Mieterinnen eine einheitliche Balkonbepflanzung, welche zum Stil des Gebäudes passt. Unsere Mieterschaft schätzt die Gepflegtheit des Gebäudes, weshalb wir nur selten Mieterwechsel haben.»

3. Platz: Siedlung Falbringen (Sonnhalde), der Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG. → Abb. 5–7

Vincent Studer, Präsident BIWOG: «Die Siedlung Falbringen wurde zwischen 1926 und 1930 vom Bieler Architekten Eduard Lanz erbaut. Sie steht unter Denkmalschutz. Die Wohnungen entsprachen nicht mehr den heutigen Vorstellungen zeitgemässen Wohnens. Die letzte umfassende Renovation in den Wohnungen wurde in den 60er-Jahren durchgeführt. Daher wurden innert 4 Jahren in Etappen sämtliche 26 Wohnungen saniert. Die gesamte Haustechnik, die Küchen und Sanitärräume wurden erneuert. 4 Wohnungen wurden zu Duplexwohnungen umgestaltet. Der Geist der 30er-Jahre sollte möglichst bestehen bleiben. Wiederhergestellt wurde daher auch die ursprüngliche Zweifarbigkeit der Treppenhäuser. Die Baukosten betrugen insgesamt CHF 4,1 Mio. Die Bewohner und Bewohnerinnen der Wohnungen wurden während der Umbauphase in anderen Wohnungen untergebracht. Nach der Renovation konnten sie – sofern gewünscht – ihre frisch renovierten Wohnungen wieder beziehen. Die Mieten wurden angehoben und decken nun die effektiven Kosten.

Investir à Bienne: deux exemples de réussite

Ce printemps, la Ville de Bienne a décerné pour la première fois le «Prix Engagement» aux trois rénovations d'immeuble les plus réussies. Elle entend inciter ainsi les propriétaires privés à rénover leurs immeubles, car ces travaux montrent qu'investir à Bienne est rentable. Dans la dernière édition du journal «À Propos», nous vous avons présenté la gagnante, l'Assurance immobilière Berne (AIB), récompensée pour son immeuble sis chemin Albert-Anker 11. Nous vous racontons à présent l'histoire des lauréats des deuxième et troisième places et de leur succès.

2^e place: immeuble sis rue d'Aarberg 95 de René Gnägi et René Chopard. → Img. 1–4

René Gnägi: «Nous cherchions depuis longtemps déjà un immeuble locatif situé au centre de Bienne, près de la gare et du lac. Le bâtiment datant de 1897 sis rue d'Aarberg 95 nous a convaincus. En tant qu'architecte, j'ai empoigné avec enthousiasme sa transformation complète et élaboré un projet en ce sens. Les appartements de 3,5 pièces qui se trouvaient sur les deux niveaux supérieurs ont été remplacés par un grand duplex. L'appartement de 3,5 pièces situé au-dessous, les bureaux du 1^{er} étage, le local commercial du rez-de-chaussée et le studio côté cour ont été totalement réaménagés. L'immeuble figurant dans le recensement architectural du Canton de Berne dans la catégorie «digne de conservation», nous avons en outre rénové sa belle façade en collaboration avec le Service des monuments historiques de la Ville de Bienne; le nouvel éclairage la fait briller également la nuit.

Tous ces travaux ont représenté un investissement important (plusieurs mio de francs), qui a toutefois valu la peine, puisque la valeur du bâtiment est désormais 60% plus élevée qu'avant les rénovations.

Et René Chopard d'ajouter: «Nous souhaitions conserver le charme et l'authenticité du bâtiment. L'esthétique revêt une grande importance à nos yeux, si bien que nous avons par exemple mis en place à nos frais sur les balcons de nos locataires des plantations d'apparence uniforme qui correspondent au style du bâtiment. Nos locataires apprécient que cet immeuble soit bien entretenu, raison pour laquelle ils déménagent rarement».

3^e place: lotissement Falbringen (Sonnhalde), de la Coopérative biennoise de construction biwog. → Img. 5–7

Vincent Studer, président de biwog: «Construit entre 1926 et 1930 par l'architecte biennois Eduard Lanz, le lotissement Falbringen a été classé comme objet «digne de protection». Les appartements ne correspondaient plus aux attentes actuelles en matière de logement et n'avaient plus fait l'objet de travaux de rénovation importants depuis les années 60. Les 26 appartements ont donc été complètement rénovés par étapes en l'espace de quatre ans. Toutes les installations techniques, les cuisines et les sanitaires ont été remplacés et quatre appartements ont été transformés en duplex. Comme l'esprit des années 30 devait être conservé dans la mesure du possible, les deux couleurs d'origine des cages d'escaliers ont été restaurées. Les coûts des travaux se sont élevés à 4,1 millions de fr. Durant les transformations, les habitants et habitantes du lotissement ont été hébergés dans d'autres appartements. Ils ont ensuite pu réintégrer leurs logements fraîchement rénovés, s'ils le souhaitaient. Les loyers ont été augmentés et couvrent désormais les frais réels.



Abb. 1: Die renovierte Fassade – eine Augenweide
Img. 1: La façade rénovée, un régal pour les yeux



Abb. 2 / Img. 2: René Gnägi und René Chopard



Abb. 3: Topmoderne Küche
Abb. 4: Gepflegtes Ambiente in der neuen Duplexwohnung
Img. 3: Une cuisine ultra-moderne
Img. 4: L'atmosphère soignée du nouveau duplex



Abb. 5: Küche und Räumlichkeiten, welche den heutigen Ansprüchen der Mieterschaft entsprechen
Img. 5: La cuisine et les espaces répondent désormais aux exigences actuelles des locataires



Abb. 6: Vincent Studer
Abb. 7: Das Treppenhaus präsentiert sich wieder in den ursprünglichen Farben
Img. 6: Vincent Studer
Img. 7: La cage d'escalier a retrouvé ses couleurs d'origine

Wir haben mit dem Bieler Architekturbüro Simon Binggeli zusammengearbeitet. Das Büro hat uns umsichtig und kompetent beraten. Die Regionalgruppe Biel-Seeland des Berner Heimatschutzes hat der BIWOG für die Sanierung, den Erhalt und die Wiederherstellung der Siedlung Falbringen eine Anerkennung in Form eines Beitrages gesprochen.

Die Investition hat sich für die BIWOG auch finanziell gelohnt. Vor allem konnte damit aber die Lebensdauer der Siedlung bedeutend verlängert und das ganze Quartier aufgewertet werden.»

Nous avons collaboré avec le bureau biennois d'architecture Simon Binggeli, qui nous a conseillé avec discernement et compétence. Le groupe régional Bienne-Seeland de l'association Patrimoine bernois a soutenu biwog en lui octroyant un montant pour l'assainissement, la conservation et la remise en état du lotissement Falbringen.

Si ces investissements se sont avérés financièrement rentables pour biwog, ils ont surtout permis de rallonger considérablement la durée de vie du lotissement et de valoriser tout le quartier.