

**Jahresbericht
Rapport d'activité
2013**

Casanostra

Verein für Wohnhilfe · Association pour l'habitation assistée

Impressum

Auflage / Tirage	400 Ex.
Druck / Impression	Delta graph Sàrl
Übersetzungen / Traductions	Suzanne Metthez
Redaktion / Rédaction	Team Casanostra
Redaktionelle Begleitung /	
Accompagnement rédactionnel	Patrick Probst, Komform GmbH
Fotos / Photos	Fotosammlung, Stadtarchiv Biel
	Porträts und Gruppenbilder, Rudolf Steiner

April 2014

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Kennzahlen	5
Bericht des Präsidenten	6
Organe	9
Mitarbeitende	10
Bericht des Geschäftsführers	11
Porträt Frau Gast	17
Porträt Herr Kurz	21
Erfolgsrechnung	26
Bilanz	27
Blick in die Finanzen	28
Finanzierung	30
Bericht der Revisionsstelle	31
Budget	32
Statistik MieterInnen	33
Statistik MieterInnen Anmeldungen	34
Statistik MieterInnen Austritte	35
Statistik Wohnfit	36
Statistik Wohnfit Austritte	37
Pressespiegel	38

Table des matières

Introduction	4
Chiffres-clés	5
Rapport du président	6
Organe	9
Collaborateurs	10
Rapport du directeur	11
Portrait Madame Gast	17
Portrait Monsieur Kurz	21
Comptes d'exploitation	26
Bilan	27
Regard sur les finance	28
Financement	30
Rapport du réviseur des comptes	31
Budget	32
Statistique locataires	33
Statistique locataires inscriptions	34
Statistique locataires sorties	35
Statistique Wohnfit	36
Statistique Wohnfit sorties	37
Revue de presse	38



Überbauung Wasenstrasse / Nouvelles constructions à la rue Wasen

Einleitung: Was wir tun

Die Verfassung des Kantons Bern sichert allen Bürgerinnen und Bürgern das Recht auf eine angemessene Unterbringung zu. In diesem Rahmen versteht sich Casanostra als Teil des städtischen Konzepts der Wohnungsfürsorge. Dabei will der Verein die Problematik der Obdachlosigkeit in umfassendem Sinne angehen. Casanostra ist der Überzeugung, dass eine gesicherte Wohnsituation Voraussetzung ist, um persönliche Probleme wie materielle Existenzsicherung, Gesundheitspflege, Hygiene, Sucht und Beziehungen anzugehen.

Casanostra verfolgt bei seiner Arbeit ein integratives Konzept, unter anderem mit eigenen Liegenschaften. Der Verein ist bestrebt, sozial benachteiligte Personen nicht in ihrer Randständigkeit zu belassen und Möglichkeiten zur Integration anzubieten. Die Durchmischung verschiedener Personengruppen in Liegenschaften kann sich dabei positiv auswirken.

Casanostra ist zur Verwirklichung seiner Ziele in folgenden Bereichen tätig:

- Wohnraumbeschaffung durch Miete und Erwerb
- Zimmer- und Wohnungsvermietung mit persönlicher, vertraglich vereinbarter Wohnbegleitung (Begleitstufe A und B)
- Wohnungsvermietung mit sozialarbeiterischer Beratung und gemeinnütziger Liegenschaftsverwaltung (Begleitstufe C ist nur in eigenen oder selber verwalteten Liegenschaften möglich)
- „Wohnfit“ – Begleitungen durch qualifizierte Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter in den Wohnungen der Klientinnen und Klienten
- Befristete Unterbringung von Personen oder Familien mit Wohnsitz in Biel, die wohnungslos sind (Notwohnungen)
- Vermietung von Objekten, die zu den eigenen Liegenschaften gehören, wie: Krippenräumlichkeiten, Garagen, Parkplätze, Werbetafeln usw.
- Öffentlichkeitsarbeit

Introduction: Ce que nous faisons

Selon la Constitution du Canton de Berne, «toute personne dans le besoin a droit à un logis». Casanostra s'insère donc dans la stratégie de la Ville de Bienne pour le service social du logement. Elle appréhende la problématique des sans-abri de manière globale et est convaincue qu'une situation de logement stable est une condition essentielle à la solution des problèmes personnels liés au revenu, à la santé, à l'hygiène, aux dépendances et aux relations sociales.

Casanostra travaille sur la base d'un concept intégratif, entre autres par des immeubles en propriété. Son objectif: ne pas laisser les personnes socialement défavorisées dans leur isolement et leur offrir des possibilités d'intégration. Dans cet esprit, le mélange de différents groupes de personnes à l'intérieur d'un même immeuble peut avoir un effet positif.

Pour atteindre ses buts, Casanostra agit dans les domaines suivants:

- acquisition de logements par location ou achat
- location de chambres et de logements avec accompagnement personnel fixé par contrat (échelons d'accompagnement A et B)
- location de logements avec accompagnement par des assistants sociaux et une gestion d'immeubles à but non lucratif (échelon d'accompagnement C, offert uniquement dans les bâtiments appartenant à ou gérés par Casanostra)
- «Wohnfit» – accompagnement par des assistantes sociales/assistants sociaux dans les logements des clientes et clients
- hébergement temporaire pour des personnes ou familles résidant à Bienne et qui sont sans logement (dans des logements d'accueil)
- location d'objets faisant partie de nos propres immeubles, tels que locaux de crèches, garages, places de parc, panneaux publicitaires
- relations publiques

Kennzahlen

En quelques chiffres

Gründungsjahr	1990	Année de fondation
Wohnraum		Lieux d'habitation
Liegenschaften	8	Immeubles
Total Wohnungen	137	Appartements
davon im Eigentum	91	en propriété
gemietete	46	en location
Mietparteien		Parties de locataires
Anmeldungen	218	Inscriptions
Eintritte	50	Entrées
Austritte	29	Sorties
Total Parteien	158	Total parties
Wohnfit		Wohnfit
Anmeldungen	19	Inscriptions
Eintritte	15	Entrées
Austritte	17	Sorties
Total Parteien	50	Total parties



Überbauung Wasenstrasse / Nouvelles constructions à la rue Wasen

Finanzen

Eigenleistungsgrad	85.7 %
Cash flow pro Wohnung	2'521.13
Jahresüberschuss	6'405.82
Bilanzsumme	8'176'908.57

Finances

Degré des prestations propres
Cash flow par appartement
Résultat annuel
Total du bilan

Bericht des Präsidenten



Historischer Meilenstein an der Wasenstrasse

Nach langjähriger Vorbereitungszeit ist es Casanostra 2013 gelungen, neue Liegenschaften zu erwerben. Somit können wir unsere Wohnbegleitung in Zukunft noch effizienter und effektiver ausführen.

In seiner Strategie 2008 bis 2012 hatte der Vorstand von Casanostra beschlossen, dass der Verein künftig vermehrt in eigenen Wohnraum investieren soll. Frühzeitig waren wir mit dem Problem konfrontiert, welches inzwischen in der Stadt Biel so berühmt wie berüchtigt geworden ist: Vermieter lassen ihre Liegenschaften verlottern und zocken die Sozialhilfe ab, welche für die überrissenen Mieten und Nebenkosten aufkommt.

Unsere Wohnbegleitung hat darunter gelitten, dass es in heruntergekommenen Liegenschaften sehr viel schwieriger ist, die Wohnkompetenzen unserer Klientinnen und Klienten zu verbessern: Weil die Wohnungen oft kein würdevolles, auch nur funktionales Wohnen ermöglichen. Und weil die Liegenschaften sozial kaum durchmischt sind und somit das Zusammenleben erheblich erschwert ist.

Das Jahr 2013 stand ganz im Zeichen von den strategisch avisierten Investitionen in den eigenen Wohnraum. Zu Beginn des Jahres haben wir an der Hintergasse ein anspruchsvolles Sanierungsprojekt zu Ende gebracht, mit der Renovation von über 30 Mietobjekten nach ökologischen Standards, in einem Wohnhaus, welches wir 1997 gekauft hatten. Im August 2013 haben wir an der Molzgasse mit

Rapport du président

Un jalon historique pour notre association : l'achat d'immeubles à la Rue du Wasen

En 2013, après des années de travail préparatoire, Casanostra a réussi à acquérir de nouveaux immeubles. A l'avenir, nous pourrions ainsi accomplir de manière plus efficace notre travail d'accompagnement au logement.

Dans le cadre de sa stratégie 2008 - 2012, le comité de Casanostra avait décidé que notre association devait dorénavant investir davantage de moyens lui permettant d'acquérir des immeubles. En effet, déjà à cette époque, nous étions confrontés à un problème aujourd'hui bien réel en ville de Bienne: certains bailleurs négligent fortement d'entretenir leurs immeubles et se contentent d'encaisser des loyers payés par l'aide sociale. Celle-ci subventionne ainsi des loyers disproportionnés par rapport aux prestations offertes. Or, dans de telles habitations, notre travail social d'accompagnement au logement est rendu difficile, car il n'est pas aisé d'améliorer la compétence de nos clients à devenir autonomes, notamment sur le marché du logement, lorsqu'ils habitent des immeubles laissés à l'abandon. En effet, de tels immeubles sont composés d'appartements ne disposant que du strict minimum fonctionnel. De plus, il n'y règne souvent aucune mixité sociale. Partant, la cohabitation entre locataires n'est guère aisée.

2013 a été marquée par l'aboutissement de cette stratégie décidée il y a plusieurs années. Le premier trimestre a vu la fin des travaux d'assainissement de notre immeuble de la Rue Arrière, acheté en 1997. Ces travaux ont permis de moderniser les 30 appartements s'y trouvant, tout en améliorant le bilan énergétique de l'immeuble. En été, nous avons débuté une rénovation analogue de notre maison de la Rue Molz, achetée en 2012 après l'avoir louée plusieurs années. Mais le couronnement de notre stratégie fut certainement l'acquisition d'immeubles à la Rue du Wasen. A l'automne dernier, sur proposition du Municipal, le Conseil de ville de Bienne accepta de nous vendre ces immeubles à un prix nous permettant de garantir des loyers abordables, malgré les importants investissements à y effectuer. Cette acquisition s'est également réalisée grâce à notre offre commune d'achat avec la coopérative d'habitation Biwog bien implantée dans notre ville.

einem sehr ähnlichen Sanierungsprojekt begonnen, in einer Liegenschaft, die wir zuvor während Jahren fast vollständig gemietet und erst im Jahr 2012 gekauft hatten. Der eigentliche Meilenstein schliesslich ist uns durch den Erwerb einer Wohnüberbauung an der Wasenstrasse gelungen. Diese historisch wertvolle Überbauung konnten wir diesen Sommer der Stadt Biel zu einem Preis abkaufen, der nach der Sanierung noch bezahlbare Mieten verspricht. Dieses Projekt konnten wir gemeinsam mit der Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog) realisieren.

Emanzipation vom unberechenbaren Mietmarkt

Die gemeinsame Projekteingabe von Casanostra mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger ist keinem Zufall geschuldet, sondern die Folge langjähriger Zusammenarbeit gepflegter Beziehungen. Casanostra hat sich selber als gemeinnütziger Wohnbauträger positioniert, seine Dienstleistungen angeboten und in verschiedenen Gremien des gemeinnützigen Wohnungsbaus engagiert.

Auch an der Wasenstrasse ist der Investitionsbedarf beträchtlich. Wir sind nun dabei, die Sanierung zu planen. Dank der vielfältigen Investitionen in den eigenen Wohnraum können wir uns weitgehend vom unberechenbaren freien Mietmarkt emanzipieren und mehrheitlich Wohnungen anbieten, deren Zustand und Mieterspiegel wir selber beeinflussen können. Dass uns die Stadt Biel, trotz ihrer finanziell angespannten Situation, beim Verkauf der Überbauung an der Wasenstrasse berücksichtigt hat, beweist: Die Bieler Verantwortlichen teilen unsere Überzeugung, dass Sozialarbeit in gemeinnützigen Wohnungen viel wirksamer und effizienter ist als in Mietwohnungen. Und somit finanziell auch preiswerter.

Ohne die weitsichtige politische Unterstützung der Stadt wäre es uns nicht möglich gewesen, die Überbauung zu erwerben – entsprechend gebührt unser Dank dem Gemeinderat, der das Geschäft ausgearbeitet hat, sowie dem Stadtrat, der es genehmigte. Schliesslich halfen uns beim Kauf auch die historisch tiefen Hypothekarzinsen sowie die jahrelangen Finanzierungsvorbereitungen durch unseren Geschäftsführer. Nur so wurde es unserem Verein möglich, trotz relativ geringen finanziellen Eigenmitteln so nachhaltig in eigenen Wohnraum zu investieren.

Dank dem Kauf der Überbauung an der Wasenstrasse werden wir nach erfolgter Sanierung ab 2016 über 92 eigene Wohneinheiten verfügen, die wir unseren Mieterinnen und Mietern anbieten können. Trotz vergrössertem Wohnangebot werden wir auch in Zukunft kaum der Nachfrage

Prendre ses distances avec le marché du logement privé

Cette offre d'achat commune de Casanostra et d'une coopérative d'habitation n'est pas due au hasard. Elle représente le fruit de contacts entretenus depuis plusieurs années. Casanostra s'est en effet positionnée en tant qu'un des acteurs actifs sur le marché du logement social et a offert ses services aux coopératives d'habitation tout en participant à la communauté d'intérêts des coopératives de logement.

Les immeubles de la rue du Wasen nécessitent d'importantes rénovations. Nous avons dès lors commencé à planifier ces travaux. Par la suite, nous mettrons à disposition des logements rénovés à des prix abordables couvrant uniquement nos coûts. Nous serons ainsi à même d'être nettement moins tributaires de logements offerts sur le marché libre, soit de loyers souvent surfaits par rapport aux prestations offertes. Le fait que, malgré sa situation financière difficile, la ville de Bienne nous ait soutenu par la vente de cet immeuble démontre que ses responsables politiques partagent notre conviction que le travail social est plus efficace dans le cadre de logements d'utilité publique que dans celui du marché du logement spéculatif ... et que son coût est également plus approprié.

Nous remercions le Conseil Municipal, qui a préparé ce dossier de vente, et le Conseil de ville qui l'a avalisé, de nous avoir ainsi permis d'acquérir ces immeubles à des conditions favorables. Cette acquisition a également été possible grâce d'une part aux taux hypothécaires actuels particulièrement bas et d'autre part à l'expérience de notre Directeur en matière de financement de logements sociaux. Ce n'est qu'en raison de la combinaison de ces différents éléments que notre association a pu acheter de tels immeubles, en dépit de ses moyens financiers limités.

Avec cette nouvelle acquisition, respectivement après la rénovation de ces appartements supplémentaires, nous disposerons au total de 92 logements en propriété à mettre à disposition de nos locataires. Malgré cette offre élargie, il est à craindre que nous restions confrontés, à l'avenir également, à une importante demande de la part de notre clientèle. En effet, le programme d'économies décidé par le Grand Conseil bernois entraîne des coupes drastiques dans les domaines de la santé et du social. Et les conséquences en sont claires: si davantage de personnes sont exclues des institutions de prise en charge stationnaire, celles-ci

gerecht werden können. Das Sparprogramm im Kanton Bern geht in eine nächste Runde, auch in der Gesundheits- und Fürsorgedirektion: Wenn immer mehr Leute aus Spargründen aus stationären Institutionen ausgeschlossen bleiben, steigt der Bedarf an dezentralen Wohnbegleitungen an.

Auch für Sozialhilfebezüger verschärfen die Sparmassnahmen nochmals die Situation. Auf kantonaler Ebene stellt eine SVP-Motion, die vom Grossen Rat an den Regierungsrat überwiesen worden ist, erstmals die SKOS-Richtlinien mit dem Grundbedarf in Frage. Damit werden auch die Situationsbedingten Leistungen (SIL), mit denen die Wohnbegleitungen finanziert werden, unter Druck kommen. Auf Gemeindeebene kommt verschärfend hinzu, dass der Bieler Sozialdienst künftig Wohnungsmieten nicht mehr direkt an die Vermieter überweist. Es ist absehbar, dass Sozialhilfebezüger unter diesen Bedingungen noch grössere Schwierigkeiten bekommen, auf dem freien Markt eine Wohnung zu finden – und auch zu behalten. Vor diesem Hintergrund wird auch unserem Notwohnungsangebot eine noch grössere Bedeutung zukommen.

Neuzugänge im Vorstand

Der Vorstand ist im Berichtsjahr seinen statutarischen Verpflichtungen an insgesamt 5 Sitzungen nachgekommen. Er hat die Rechnung 2012 genehmigt, die Budgets 2013/14 verabschiedet und die Strategie 2014 bis 2017 entwickelt. Im Vordergrund unserer Vereinstätigkeit der nächsten Jahre liegt die Umsetzung der zuletzt eingeleiteten strategischen Massnahmen. Insbesondere die Sanierung der neu erworbenen Überbauung an der Wasenstrasse und die anschliessende Erweiterung unseres Angebots werden Casanostra stark beanspruchen. Ab 2016 hoffen wir in eine Konsolidierungsphase zu treten.

Neu im Vorstand begrüssen durften wir 2013 sind gleich drei Mitglieder: Beatrice Reusser als Leiterin der Abteilung für Soziales und offizielle Vertreterin der Stadt Biel; Toni Schlup, der neu das bisher vakante Ressort Immobilien und Finanzen übernimmt; und schliesslich die Oberärztin Marie-Theres Wellinger, die im Ressort Gesundheit Renata Werlen ersetzt, der wir für ihre wertvollen geleisteten Dienste in den letzten acht Jahren ganz herzlich danken.

François Contini, im Januar 2014

viendront grossir les rangs des demandeurs de logements accompagnés. Les mesures d'économies aggravent également la situation de notre clientèle bénéficiaire de l'aide sociale. Une motion UDC, acceptée par le Grand Conseil, remet en question l'application des normes CSIAS. Il est à craindre que cela concerne également les prestations par lesquelles sont financées les mesures d'accompagnement au logement. Au niveau communal, le fait que le service social n'entende désormais plus payer directement aux bailleurs le loyer des bénéficiaires de l'aide sociale va également rendre nettement plus difficile pour ceux-ci la recherche d'un appartement ou entraver leur capacité à le conserver. Pour ces motifs, notre offre de logements est appelée, à l'avenir, à devoir répondre à une demande accrue.

Un comité renforcé

Pendant l'année sous révision, le comité a exercé ces fonctions au cours de 5 séances. Il a approuvé les comptes 2012 et les budgets 2013/2014 ainsi que nos lignes stratégiques 2014 – 2017. Au cours des prochaines années, notre travail se concentrera sur la concrétisation de ces objectifs. Les travaux de rénovation de la Rue du Wasen, comme l'offre supplémentaire de logements qu'elle permettra, vont principalement nous occuper. Nous espérons mener à bien ce travail de consolidation jusqu'en 2016.

Trois nouveaux membres ont rejoint le comité en 2013. Béatrice Reusser, Préposée du service social communal, représente dorénavant la Ville de Bienne. Toni Schlup, reprend la responsabilité du ressort des finances au sein de notre comité et la Doctoresse Marie-Thérèse Wellinger nous amène ses compétences en matière de santé, en lieu et place de Renata Wehrle qui a démissionné de notre comité et que je tiens ici à remercier chaleureusement pour son important engagement pendant huit années au sein de notre organisation.

François Contini, Président

Organe / Organes

Vorstand / Comité

Präsident/Président
Vizepräsidentin/Vice-présidente
Mitglieder/Membres

Contini François, avocat, ancien conseiller municipal à titre accessoire
Schär Margreth, Grossrätin Kanton Bern
Bapst Sara, Leiterin Sozial-Beratungsdienst der katholischen Kirche Biel
Hadorn Werner, Journalist, Bieler Stadtrat
Garbani Philippe, ancien vice-préfet de l'arrondissement de Bienne
Beatrice Reusser, Leiterin Abteilung Soziales Stadt Biel (ab Mai 2013)
Schlup Toni, eidg. dipl. Bankfachmann
Sidler Roland, UNIA
Wellinger Marie-Theres, Oberärztin Psychiatrische Dienste Biel-Seeland (ab September 2013)
Werlen Renata, Fachärztin für Psychiatrie und Psychotherapie (bis Juni 2013)

Procès-verbal

Samuel Bösch

Ausschuss / Comité restreint

Contini François, Präsident/Président
Bapst Sara, Mitglied des Vorstands/Membre du comité
Garbani Philippe, Mitglied des Vorstands/Membre du comité
Freuler Fritz, Geschäftsführer/Directeur

Baukommission

Contini François, Präsident/Président
Schär Margreth, Vizepräsidentin/Vice-présidente
Hadorn Werner, Mitglied des Vorstands/Membre du comité
Wick Bernard, Architekt/Architecte
Freuler Fritz, Geschäftsführer/Directeur

Kontrollstelle / Organe de contrôle

Revisia AG, Biel



Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen / Collaboratrices et collaborateurs

Geschäftsführer/Directeur

Freuler Fritz

Administration/Administration

Moor Doris, Finanzen und Statistik

Moser Ursula, Assistentin des Geschäftsführers

Sozialarbeit/Travail social

Schneider-Gnägi Heidi, Bereichsleitung

Aegerter Nicole

Enz Urs

Friberg Jürg

Mounir Pierre-Antoine

Rudaz Serafina

Hauswartung/Conciergerie

Bez Bernhard (ab August 2013)

Nosovic Slobodan (bis August 2013)

Beauftragte/Mandataires

Wick Bernard, Architekt HTL, Biel

Probst Patrick, Kommunikation, Komform GmbH, Liebefeld

Ries Martin, Allrounder, Biel

Weiterbildung/Formation continue

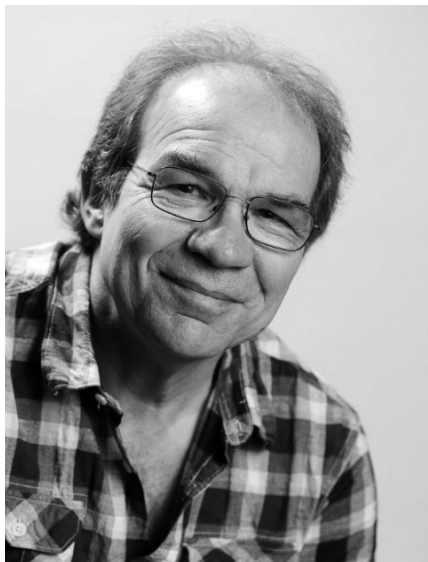
Im Jahr 2013 haben einzelne oder mehrere Teammitglieder folgende Kurse und Tagungen besucht:

Au moins un membre de l'équipe a suivi en 2013 les cours ou les jours de formations suivantes:

- **Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (zhaw)**
CAS Soziale Gerontologie
- **BFB, Bildung Formation Biel-Bienne**
Französisch-Kurs „DELF B2“
- **SOKOBI und DSI**
KESB, neues Erwachsenen- und Kinderschutz-Gesetz
- **Haute école Fribourgeoise de travail social**
Neues Erwachsenenschutzrecht
- **Wohnkonferenz Region Bern**
Messies und Wohnverwahrlosung
- **Nationale Fachtagung Biel** (BAG, SuPo, fedpol, Info-drog, VSPB, SKP)
Öffentlicher Raum – Suchthilfe – Polizei: Eine Zusammenarbeit im Wandel
- **Interne Fortbildung in der Sozialarbeit**
Kommunikation und Konflikte mit Elisa Gathof, Psychologin Bern
- **Interne Fortbildung in der Immobilienverwaltung**
Grundlagen der Immobilienverwaltung mit Andreas Gerber, Marfurt Immobilien AG



Bericht des Geschäftsführers



In die Zukunft investieren.

Das Wachstum unserer Organisation ist in der Administration angekommen und wird erst in den nächsten Jahren die Sozialarbeit erreichen. Es dauert noch, bis wir über zusätzlichen Wohnraum verfügen.

Nein, aus Casanostra ist keine Immobilienfirma geworden, wie manche vermuten. Aber Casanostra verbindet die Kernaufgabe der Wohnbegleitung mit einer sozialen Liegenschaftsverwaltung. Weil wir nur in eigenen Wohnungen sicherstellen können, dass die Rahmenbedingungen für eine wirkungsvolle Wohnbegleitung gewährleistet sind. Die Überbauung an der Wasenstrasse, die wir 2013 von der Stadt Biel erwerben konnten, ist für unsere Zwecke beinahe ideal. Die Zusammenarbeit mit der alteingesessenen Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog) ermöglicht es uns, den integrativen Ansatz im sozialen Wohnen zu erweitern. So plant die Biwog in unserer Überbauung Alterswohnungen, auch für Demenzkranke. Auf der Südseite der Überbauung soll ein Garten entstehen – Stichwort Urban Gardening. Somit knüpfen wir mit dieser Überbauung an eine umfassende Siedlungspolitik an, welche der Stigmatisierung unseres Klientels entgegen wirkt und eine integrative Sozialarbeit ermöglicht.

Doch bevor es soweit ist, steht noch eine Menge Arbeit an. Die Überbauung ist sanierungsbedürftig. 22 von un-

Rapport du directeur

Investir dans l'avenir

Le développement de notre organisation est d'ores et déjà perceptible au niveau de notre administration et se répercutera sur le travail social dans quelques années. Il nous faudra donc attendre encore un peu avant de disposer de plus d'espaces de logement.

Non, contrairement à ce que d'aucuns pourraient penser, Casanostra ne s'est pas transformée en société immobilière. Si nous couplons notre tâche principale d'accompagnement au logement avec une gestion immobilière sociale, c'est que seul le fait d'être propriétaire de nos logements nous permet de garantir un cadre permettant un accompagnement efficace.

L'ensemble de la rue du Wasen que nous avons acheté à la ville de Bienne en 2013 convient de manière idéale à notre mission. De plus, nous pouvons élargir notre approche intégratrice dans le logement social en collaboration avec la coopérative biennoise historique Biwog qui prévoit de placer, dans notre ensemble d'immeubles, des logements pour personnes âgées dont certaines sont parfois atteintes de démence. Un jardin urbain sera créé sur le côté sud. Nous avons donc là un projet qui s'inscrit dans une politique d'habitation globale, qui fait obstacle à la stigmatisation que subit notre clientèle et permet le développement d'un travail social favorisant l'intégration.

Mais avant d'en arriver là, un immense travail reste à accomplir car le lotissement de la rue du Wasen a besoin de gros travaux de rénovation. Fin 2013, 22 de nos 25 unités de logement étaient habitées et elles doivent être libérées afin d'en permettre la rénovation complète. Sur un autre plan, nous devons encore garantir le financement de ces travaux que nous pensons réaliser en trois tranches de 8 unités de logement, entre 2014 et 2016. Il faudra donc attendre encore un certain temps avant de disposer des logements supplémentaires dont nous avons urgemment besoin.

Rénovations de la rue Molz et de la rue Arrière

En 2013, nous avons achevé la première moitié de la rénovation complète de notre immeuble de la rue Molz. Juste avant Noël, conformément au calendrier prévu, sept logements étaient prêts dans cet immeuble et cinq d'entre eux ont pu être loués dès la fin de l'année.

Au début de l'année sous revue, nous avons terminé

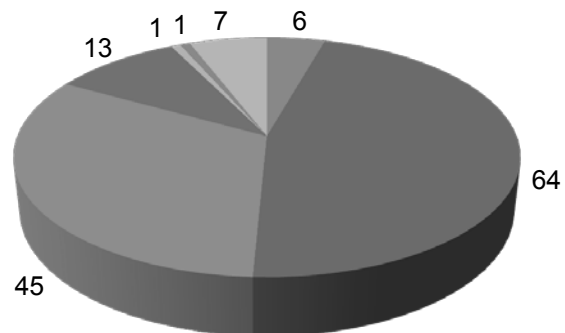
seren 25 Wohneinheiten waren per Ende 2013 bewohnt. Wir müssen sie mietfrei machen, bevor wir die Gesamtsanierung durchführen können. Und schliesslich müssen wir auch noch die Finanzierung für die Sanierung sicher stellen. Wir gehen von drei Baustranchen à je zirka 8 Wohneinheiten aus, verteilt auf die Jahre 2014 bis 2016. Es dauert also noch, bis wir über dringend benötigten, zusätzlichen Wohnraum verfügen.

l'importante rénovation de notre immeuble de la rue Arrière. Le 31 décembre, 32 des 33 appartements rénovés étaient occupés. Enfin, dans nos immeubles de la route de Mâche, la totalité de nos 17 logements étaient loués à la fin de l'année, en dépit des nombreuses mutations des mois précédents. Monsieur Kurz, dont nous racontons plus loin les démêlés, a emménagé à la rue Arrière en automne 2013. Il vivait auparavant dans un de ces appartements

Wohnungsmix / Types de logements (31.12.2013)

- 6 Möblierte Zimmer in 3 Notwohnungen
Chambres meublées dans 3 logements d'accueil
- 64 Ein-Zimmer-Wohnungen oder Studios
Logements d'une pièce ou studios
- 45 Zwei-Zimmer-Wohnungen
Logements de 2 pièces
- 13 Drei-Zimmer-Wohnungen
Logement de 3 pièces
- 1 Möblierte Zwei-Zimmer-Wohnung
Logement de 2 pièces
- 1 Möblierte Vier-Zimmer-Wohnung
Logement d'accueil meublé de 4 pièces
- 7 4-5-Zimmer-Wohnungen
Logements de 4 à 5 pièces

Total Mietobjekte: 160
Un total de 160 objets loués



Zusätzlich vermietet Casanostra 23 Objekte:
En outre, Casanostra loue 23 espaces:

- Kinderkrippe/crèche pour enfants
- geschlossene Garagen/garages
- Parkplätze/places de parc
- Diverses/divers

Sanierungen an Molz- und Hintergasse

2013 bereits fertig gestellt haben wir an der Molzgasse die erste Hälfte der Gesamtsanierung. Sieben Wohnungen des einen Hausstrangs waren termingerecht kurz vor Weihnachten einzugsbereit – fünf davon zum Jahresende auch schon wieder vermietet.

In unserer Liegenschaft an der Hinterasse haben wir eine umfangreiche Sanierung zu Beginn des Berichtsjahres abgeschlossen. Am 31. Dezember waren 32 der neu renovierten 33 Wohnungen besetzt. In den Liegenschaften an der Mettstrasse schliesslich waren zum Jahresende sämtliche unserer 17 Wohnungen vermietet, trotz zahlreichen Mutationen in den Monaten zuvor. Neu eingezogen an

délabrés qui ont fait la une de la presse locale et régionale. Son portrait illustre parfaitement les conditions de logement inacceptables auxquelles sont souvent confrontés les bénéficiaires de l'aide sociale à Bienne et comment cela constitue une épreuve supplémentaire dans une situation de vie déjà difficile.

En plus de nos propres logements, nous disposons d'un grand nombre d'appartements que nous louons à des tiers: 46 à la fin de l'année, dispersés dans toute la ville. Durant l'année sous revue, nous avons conclu un contrat de location avec une coopérative pour cinq ans de deux maisons mitoyennes afin de pouvoir mieux répondre aux

der Hintergasse ist im Herbst 2013 unter anderem Herr K., der zuvor in einer heruntergekommenen Wohnung gelebt hat, wie sie im Berichtsjahr Schlagzeilen gemacht haben in der Stadt Biel und darüber hinaus. Das Porträt von Herrn K. zeigt auf, mit welchen unzumutbaren Wohnungsumständen Sozialhilfebezüger in der Stadt Biel oft konfrontiert sind. Und wie diese Umstände eine ohnehin schon schwierige Lebenssituation zusätzlich belasten.

Neben den eigenen Wohnungen verfügen wir nach wie vor über eine grosse Anzahl von Mietwohnungen: 46 per Jahresende, verstreut über die ganze Stadt. Im Berichtsjahr haben wir neu zwei Reihenhäuser für fünf Jahre gemietet, um dem Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum für Familien besser gerecht zu werden.

Insgesamt haben wir im Berichtsjahr etwas mehr Mietparteien als im Vorjahr beherbergt oder betreut: über 200. Drei Viertel davon in unseren eigenen oder in dazu gemieteten Wohnungen, ein Viertel in den Wohnungen von anderen Liegenschaftsverwaltungen, durch unser Präventionsangebot Wohnfit. Ende 2013 hatten wir einen Bestand von 121 Mietparteien. Von den 49 neuen Mietverhältnissen entfielen deren 22 auf unsere neuen Liegenschaften an der Wasenstrasse. Diese Mietparteien haben zwar unsere Sozialarbeit wenig in Anspruch genommen, wohl aber die Geschäftsleitung und die Administration. Bei den anderen Neumieter*innen im Jahr 2013 handelt es sich fast ausschliesslich um Mietparteien in der Begleitstufe A, also Mieter, die einer intensiven, sprich wöchentlichen Wohnbegleitung mit Hausbesuch bedürfen.

Erfolgreiche Familien- und Haushaltsgeschichten

Es kann nicht unser Anspruch sein, dass alle unsere Mieter*innen und Mieter dank Casanostra wieder selbständig in den freien Wohnungsmarkt zurückfinden – zu niederschwellig ist unser Angebot. Dass aber 17 Familien und Einzelpersonen, die Casanostra im Berichtsjahr verlassen haben, selbständig eine Wohnung im freien Markt beziehen konnten, erfüllt uns mit Freude. Aus unserem Präventionsprojekt Wohnfit konnten wir weitere 15 Familien- und Einzelhaushalte mit positiver Zielerreichung in den freien Wohnungsmarkt entlassen. Das ergibt insgesamt 32 erfolgreiche Familien- und Haushaltsgeschichten. Dazu kommen drei Mietparteien, denen wir zu einer adäquaten Betreuung in einem Heim oder in einer Klinik verhelfen konnten, nachdem sie erkrankt waren.

Knapp 90 Prozent der rund 150 Mietparteien, die im 2013

bedürfen, suchen nach Wohnungen zu angemessenen Preisen.

Le nombre de locataires que nous avons logés ou suivis durant l'année sous revue a légèrement augmenté pour dépasser la barre des 200. Les trois quarts dans des logements qui nous appartiennent ou que nous louons, un quart dans des appartements qui sont gérés par d'autres agences immobilières et que nous suivons dans le cadre de l'offre de prévention Wohnfit. Fin 2013, nous comptons un effectif de 121 locataires. Sur les 49 nouveaux contrats, 22 concernent nos nouveaux logements de la rue du Wasen. Si ces locataires ont eu peu besoin de notre travail social, tous les contrats impliquent cependant un important travail de gestion et d'administration. Quant aux autres nouveaux locataires en 2013, ils sont presque exclusivement rattachés à la catégorie d'accompagnement A, et ont donc besoin d'un suivi intensif, à savoir une visite à domicile une fois par semaine.

Histoires de réussites familiales et individuelles

En proposant une offre à bas seuil comme la nôtre, nous ne pouvons avoir pour ambition de permettre à tous nos locataires de retrouver leur indépendance complète sur le marché libre du logement. Mais le fait que 17 familles et individus aient quitté Casanostra l'an dernier et trouvé de manière autonome un logement sur le marché libre ne peut que nous réjouir. Grâce à notre projet de prévention Wohnfit, nous avons par ailleurs permis à 15 familles et individus pour lesquels les objectifs étaient atteints d'accéder au marché libre du logement. Cela fait au total 32 parcours réussis, de familles et personnes vivant seules. S'y ajoutent trois locataires pour lesquels nous avons contribué à trouver un suivi adéquat dans un home ou dans une clinique après qu'ils étaient tombés malades.

Près de 90 pour cent des locataires qui ont habité chez nous en 2013 sont enregistrés à Bienne. La majorité de notre clientèle a entre 30 et 55 ans, mais la proportion de plus jeunes et de plus âgés a augmenté en 2013. La mixité des catégories d'âge est donc assurée, contrairement à l'équilibre des genres puisque nous comptons quatre fois plus d'hommes que de femmes. Bien que la proportion de bénéficiaires de l'aide sociale demeure considérable parmi nos locataires, un nombre nettement moins élevé de clientes et clients nous a été adressé en 2013 par les services sociaux ou le Département de la protection de l'adulte et de l'enfant: 58 au total en 2013 contre 70 en 2012. Ce n'est certainement pas un hasard. En raison des mesures

bei uns gewohnt haben, sind in Biel angemeldet. Klientinnen und Klienten mittleren Alters, zwischen 30 und 55 Jahren, bilden nach wie vor die Mehrheit unserer Klientel, doch der Anteil der Jüngeren und Älteren hat 2013 zugenommen. Daraus ergibt sich eine gute Altersdurchmischung, während die Geschlechtsverteilung nach wie vor einseitig ist: Männer überwiegen Frauen um rund das Vierfache. Obwohl der Anteil der Sozialhilfebezüger unter unseren Mieterinnen und Mietern nach wie vor sehr hoch ist, wurden uns 2013 deutlich weniger Klientinnen und Klienten durch den Sozialdienst oder die Abteilung für Erwachsenen- und Kinderschutz vermittelt: insgesamt 58 im Jahr 2013 gegenüber 70 im Jahr 2012.

Für uns spürbar: Den beiden Institutionen fehlen offenbar angesichts des wachsenden Spardrucks zunehmend die Kapazitäten, um sich mit der Wohnsituation ihrer Klientel überhaupt auseinander zu setzen. Oft sind sie daher gar nicht mehr in der Lage, fundiert abzuklären, ob eine Intervention im Wohnbereich der Klienten notwendig wäre oder nicht.

Arbeitsintensive Notsituationen

Ungewöhnlich viel Arbeit verursachten uns im Berichtsjahr nebst den Liegenschafts-Sanierungen die rekordverdächtigen Anmeldungen: Über 240 waren es bis Ende Jahr – und zahlreiche davon bedurften einer aufwändigen Abklärung, ob die Wohnkompetenzen für eine Wohnbegleitung ausreichend sind oder nicht. Die Nachfrage nach unseren Dienstleistungen, vor allem für Wohnraum, ist ungebrochen gross – viel grösser als das Angebot, das wir zur Verfügung stellen können.

Sehr grosse Herausforderungen an unsere Sozialarbeit stellte im Berichtsjahr auch unser Notwohnungsangebot. In einer Notsituation steht immer viel auf dem Spiel – besonders dann, wenn es bei den Betroffenen um Familien handelt. Während sie das tägliche Geschäft aufrecht erhalten müssen, sehen sich unsere Sozialarbeitenden im Notwohnungsbereich mit umfangreichem Abklärungsbedarf konfrontiert, oft im Wettkampf gegen die Zeit. Und nicht immer trägt eine intensive Notintervention Früchte, wie etwa im Falle jener Familie, die nach einer Zuweisung der Gesundheits- und Fürsorgedirektion in eine unserer Notwohnungen plötzlich und unvermittelt ins Ausland ausreiste, gerade nachdem wir unter anderem die Einschulung der Kinder in Biel erwirkt und eine Anschlusswohnung organisiert hatten.

d'économie, ces deux institutions manquent de plus en plus des ressources nécessaires pour s'intéresser à la situation de logement de leur clientèle et ne sont donc souvent même plus en mesure de déterminer de manière fondée si les conditions de logement de leurs clients justifient une intervention.

Situations d'urgence exigeant beaucoup de travail

Durant l'année sous revue, en plus des rénovations d'immeubles, le nombre d'inscriptions a atteint le chiffre record de 240, ce qui a provoqué un surplus de travail d'autant plus important qu'un grand nombre d'entre elles exigeaient des examens importants pour vérifier si les candidat-e-s disposaient de compétences suffisantes pour un accompagnement au logement. Nos prestations, surtout en matière de logement, sont largement insuffisantes face une demande qui demeure importante.

Notre offre de logement d'urgence représente également un défi particulier car dans les situations d'urgence, les enjeux sont toujours capitaux, surtout lorsqu'il s'agit de familles. Alors que nous devons continuer d'accomplir notre travail habituel, nos travailleurs sociaux sont ainsi souvent contraints à une course contre la montre quand ils doivent faire face à un travail d'examen complet pour les logements d'urgence. Pourtant, en dépit de leur intensité, les interventions urgentes n'ont pas toujours les résultats escomptés, comme dans le cas de cette famille qui après avoir été adressée par la Direction de la santé publique et de la prévoyance dans l'un de nos logements d'urgence a subitement quitté la Suisse, alors que nous venions d'organiser la scolarisation des enfants à Bienne et d'obtenir un logement fixe.

Renouvellement du contrat de prestations

Le contrat de prestations concernant la « Garantie de domicile et formes d'habitation assistée pour personnes socialement désavantagées à Bienne » est arrivé à échéance fin 2013 et a pu être renouvelé pour quatre ans jusqu'en 2017. Depuis la dissolution de l'office du logement en 2004, la ville de Bienne ne dispose plus de structures et logements adéquats pour couvrir les besoins d'espaces de logement et d'accompagnement au logement de personnes socialement défavorisées. Nous nous sommes donc donnés pour mission d'empêcher autant que possible que des personnes se retrouvent sans abri ou sans domicile avec tous les dommages que cela entraîne pour elles et pour la collectivité. En combinant les prestations d'une gérance immobilière

Leistungsvertrag erneuert

Der auf Ende 2013 befristete Leistungsvertrag „Wohnraumsicherung und begleitete Wohnformen für sozial Benachteiligte“ ist um vier Jahre bis 2017 verlängert worden. Die Stadt Biel verfügt seit der Auflösung des Wohnungsamtes im Jahre 2004 über keine geeigneten Strukturen und Wohnungen mehr, um den Bedarf an Wohnraum und Wohnbegleitung für sozial Benachteiligte abzudecken. Gemäss unserer Mission sind wir dazu verpflichtet, Obdach- und Wohnungslosigkeit mit all ihren Folgeschäden für die Betroffenen und das Gemeinwesen wann immer möglich zu verhindern. Indem wir die Leistungen einer sozialen Immobilienverwaltung mit professioneller Sozialarbeit kombinieren, kompensieren wir das fehlende Angebot der Stadt Biel. Der Kanton Bern finanziert unsere Leistungen im Rahmen des Lastenausgleichs. Die kantonale Ermächtigung ist für eine Laufzeit von 4 Jahren verlängert worden und si-

sociale et un travail social professionnel, nous compensons l'offre insuffisante de la ville de Bienne et le canton de Berne finance nos prestations dans le cadre de la péréquation des charges. L'autorisation cantonale a été prolongée de 4 ans et assure à notre association une contribution annuelle de base de 208 000 francs. Cette convention définit le contenu, la qualité et le prix des prestations que Casanostra fournit pour la ville de Bienne dans le domaine du logement et de l'aide au logement. (Pour les finances, voir le commentaire sur le bilan et les comptes en page 28.)

Changement dans la gérance immobilière

Alors que les effets des trains de mesure d'économie se font sentir tout autour de notre organisation, Casanostra fait preuve, à l'interne, d'une remarquable stabilité. L'arrivée de Bernhard Bez dans les services de conciergerie est le seul changement de personne qui nous ayons con-



Überbauung Wasenstrasse / Nouvelles constructions à la rue Wasen

chert dem Verein einen Sockelbeitrag von jährlich 208'000 Franken. Der Vertrag regelt Inhalt, Umfang, Qualität und Preis der Leistungen, welche Casanostra für die Stadt Biel im Bereich begleitete Wohnformen und Wohnhilfe erbringt. (Zu den Finanzen verweisen wir auf den Kommentar zur Bilanz und Rechnung auf Seite 28.)

Wechsel in der Hausverwaltung

Während das Umfeld unserer Organisation nicht zuletzt durch einsetzende Sparprogramme eine hektische Zeit durchlief, war das innere unserer Organisation gekennzeichnet von Konstanz. Einen einzigen Personalwechsel hatten wir zu verzeichnen, betreffend die Hausverwaltung. Neu zu uns gestossen ist Bernhard Bez. Mit seinem Stellenantritt hat er auch gleich die Ausbildung zum eidgenössisch diplomierten Hauswart in Angriff genommen, während unsere Sozialarbeiterin Nicole Aegerter im Berichtsjahr einen Französischkurs erfolgreich abschloss und unsere Bereichsleiterin Heidi Schneider ein CAS in sozialer Gerontologie begonnen hat.

Zum Dank verpflichtet

Unser Dank gilt unseren Netzpartnerinnen und Netzpartnern, ohne die unsere Arbeit nur Stückwerk wäre. Speziell den medizinischen Einrichtungen von den Psychiatrischen Diensten Biel-Seeland - Berner Jura, Kliniken und privaten Praxen oder der Spitex, den Mitarbeitenden der Sozialdienste von Biel, Lyss und der Agglomeration, aber auch den Immobilienverwaltungen und Wohnbaugenossenschaften, insbesondere der „Biwog“ und „Daheim“, mit denen wir vertrauensvoll zusammen arbeiten dürfen.

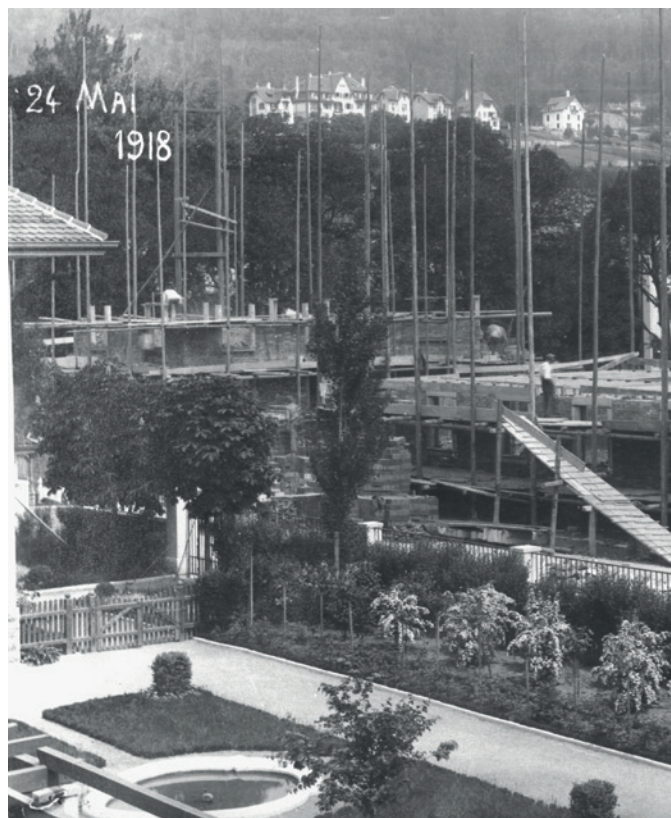
Fritz Freuler, im Januar 2014

nu. Notre nouveau collaborateur a immédiatement entamé une formation qui aboutira au brevet fédéral de concierge. Par ailleurs notre travailleuse sociale Nicole Aegerter a terminé un cours de français et Heidi Schneider, responsable du secteur « travail social », a commencé une formation pour obtenir un CAS en gérontologie sociale.

Remerciements

Nous tenons à adresser nos remerciements à tous les partenaires qui forment notre réseau et sans lesquels notre travail ne serait qu'un puzzle incomplet, tout particulièrement les instances médicales des services psychiatriques Jura Bernois-Bienne-Seeland, des cliniques, des cabinets privés et des services d'aide et de soins à domicile. Notre gratitude va également aux personnels des services sociaux de Bienne, Lyss et agglomération ainsi qu'aux gérances immobilières et aux coopératives d'habitation, en particulier la « Biwog » et « Daheim » avec lesquelles nous travaillons en grande confiance.

Fritz Freuler, janvier 2014



Überbauung Wasenstrasse
Nouvelles constructions à la rue Wasen

Frau Gast*, IV-Rentnerin

Ein Leben mit Multipler Sklerose – und Wohnfit

Den ersten Schub in den Händen hatte sie nicht einmal bemerkt.

Dann erblindete sie auf einem Auge.

Dann konnte sie nicht mehr gehen.

Sie konnte nicht mehr zur Arbeit, als Kellnerin in einem Restaurant in Port. Sie meinte: Morgen wird es wieder gut. Oder übermorgen. Die Schmerzen aber wurden immer schlimmer. Sie konnte nicht mehr allein auf die Toilette und verstand die Welt nicht mehr. Von der Krankheit Multiple Sklerose wusste sie nichts.

Frau Gast, gelernte Verkäuferin und damals Mutter einer achtjährigen Tochter, war 30 Jahre alt, als sie zu einer umfassenden Abklärung mit Knochenmark-Entnahme ins Regionalspital bestellt wurde. Der Arzt, der sie mit dem Befund konfrontierte, sagte: «Es ist etwas Ernsthaftes.» Und er begann ihr die Krankheit zu erklären, die ihr Leben verändern sollte.

Frau Gast weinte, rief die Mutter an, die am Telefon nicht recht fassen konnte, was vor sich ging und zu ihrer Tochter ins Spital kam. Es folgte das unberechenbare Leben mit Multipler Sklerose: «eine chronisch-entzündliche Entmarkungskrankung des zentralen Nervensystems (ZNS), deren Ursache trotz großer Forschungsanstrengungen noch nicht geklärt ist», könnte Frau Gast heute bei Wikipedia nachlesen. Und weiter: «Die ersten Symptome treten meist zwischen dem 15. und 40. Lebensjahr im Rahmen eines Schubes auf. Während sich die Schübe bei Erkrankungsbeginn meist völlig zurückbilden, bleiben im späteren Krankheitsverlauf nach Schüben vermehrt neurologische Defizite zurück. Zu Beginn der Erkrankung werden Seh- und Sensibilitätsstörungen häufig beobachtet.»

Das Leben wird zur Last

Nachdem sich der Gesundheitszustand von Frau Gast weiter verschlechterte, kam die Tochter bei einer Pflegefamilie unter. An Arbeit war fortan nicht mehr zu denken, zeitweise ging es wieder besser, dann gab es wieder einen neuen Schub und Frau Gast war an den Rollstuhl gefesselt. Durch die Einnahme von Cortison und anderen Medikamenten erhöhte sich ihr Körpergewicht um rund 30 Kilogramm. Das Leben wurde ihr zur Last.

2008 wurde die Wohnung, in der Frau Gast wohnte, saniert wie die ganze Liegenschaft. Zunächst war Frau Gast

Mme Gast*, bénéficiaire d'une rente AI

Vivre avec la sclérose en plaques – et Wohnfit

Elle ne remarqua même pas, dans ses mains, les premières poussées de la maladie.

Plus tard, elle perdit l'usage d'un œil.

Puis elle n'arriva plus à marcher.

Quand il ne lui fut plus possible d'aller travailler dans le restaurant de Port où elle était sommelière, elle pensa que les choses n'allaient pas tarder à s'arranger. Mais ses douleurs empirèrent. Elle ne pouvait même plus aller aux toilettes sans aide et ne comprenait pas ce qui se passait, car de cette maladie, la sclérose en plaques, elle ne savait rien. Vendeuse de formation, Madame Gast avait une fille de 8 ans, lorsqu'elle subit, à 30 ans, toute une batterie d'examens, y compris un prélèvement de moelle osseuse, à l'hôpital régional de Bienne. En lui présentant le résultat des examens et avant de lui expliquer comment sa maladie allait changer sa vie, son médecin lui dit: «C'est quelque chose de sérieux.» En pleurs, elle appela sa mère qui, au téléphone, ne comprit pas ce qui se passait et vint la chercher à l'hôpital. Commença alors une vie d'incertitudes liées à la sclérose en plaques: «une maladie neurologique auto-immune chronique du système nerveux central... [...] les « causes restent inconnues » pourrait lire Mme Gast aujourd'hui dans Wikipedia. Ou encore: «La maladie débute typiquement entre 20 et 40 ans. [...] Certains éléments caractéristiques doivent faire suspecter une sclérose en plaques: des accidents neurologiques répétés, régressifs (au moins en début de maladie), touchant des fonctions variables (vision, motricité, sensibilité, etc.): les poussées sont disséminées dans le temps et dans l'espace. [...] La particularité de cette maladie est son évolution, marquée par des phases de poussées (lors de la constitution d'une nouvelle zone de démyélinisation) et de rémission (lorsque la plaque cicatrise, avec remyélinisation partielle) avec amélioration parfois spectaculaire des symptômes. Malheureusement, avec le temps, les nouvelles poussées cicatrisent moins bien, les altérations neurologiques finissent par ne plus régresser et deviennent des lésions définitives.»

La vie devient un fardeau

L'état de santé de Mme Gast se détériora encore et sa fille fut alors placée dans une famille d'accueil. Il lui était impossible de songer à travailler, car les quelques moments de rémission que lui accordait la maladie étaient suivis de

noch froh darüber, als sie die Kündigung erhielt: Ihr hatte es in dieser Liegenschaft ohnehin nicht gefallen. Sie war heruntergekommen, die Nachbarschaft unangenehm. Doch dann wurde die Kündigung zu einem grossen Problem. Es erging Frau Gast wie manch anderen Casanostra-Mietern: Sie hatte Betreibungen erhalten, die es ihr unmöglich machten, eine andere Wohnung zu finden. Am Tag, bevor sie ihre Wohnung räumen musste, kam die Erlösung. Eine Mitarbeiterin der Sozialhilfe hatte Frau Gast an Casanostra verwiesen, und der Verein für Wohnhilfe hatte an der Molzgasse im letzten Moment noch eine Wohnung zur Verfügung. Allerdings keine optimale: Die Wohnung lag im dritten Stock, in einem Miethaus ohne Lift.

Neue Wohnung dank Wohnfit

Das ging anfänglich, weil Frau Gast zu dieser Zeit gerade einigermaßen gut zu Fuss war. Aber eben nur bis zum nächsten Schub, der sie wieder ins Spital brachte und anschliessend nach Leukerbad zur Kur. Danach war an eine Rückkehr an die Molzgasse nicht mehr zu denken. Der Sozialarbeiter von Casanostra organisierte in Zusammenarbeit mit Pro Infirmis eine rollstuhlgängige Wohnung in Mett. Trotz der Betreibungen kam der Mietvertrag zustande, weil Casanostra die Wohnbegleitung nun im Rahmen von Wohnfit gewährleistete. In der Parterrewohnung gab es noch ein paar bauliche Massnahmen, damit Frau Gast mit ihrem Rollstuhl besser zu Rande kam.

In ihrer neuen Wohnung wendete sich das Leben von Frau Gast allmählich wieder zum Besseren. Entscheidend war, dass ihr Neurologiearzt ihr ein neues Medikament verabreichte, auf das sie nun besser ansprach. Seither hatte Frau Gast keine Schübe mehr und ihr Zustand verbessert sich immer mehr.

Um wieder Freude in ihr Leben zu bringen, schaffte sich Frau Gast zwei Katzen an, die sie über alles liebt. Und die sie nach zwei Jahren fast wieder hätte weggeben müssen, weil sie diese Katzen unerlaubterweise nach draussen liess. Nachbarn reklamierten. Ein Sozialarbeiter von Casanostra baute ein Katzengehege. Seither sind die Katzen geduldet.

Endlich IV-Rentnerin

Und schliesslich verbesserte sich auch die finanzielle Situation von Frau Gast. Nach acht Jahren Wartezeit hat ihr die Invalidenversicherung eine volle Rente gewährt, nachdem ihr diese zunächst gar nicht und dann nur zu einem Viertel zugesprochen worden war. Damit es soweit kam, hatte es

neuen poussées qui la clouaient dans sa chaise roulante. Suite à la prise de cortisone et d'autres médicaments, elle grossit d'une trentaine de kilos et sa vie devint un tourment permanent.

En 2008, elle dû quitter son appartement pour cause de rénovation de son immeuble. Ce fut presque un soulagement pour Madame Gast qui ne se sentait plus à l'aise dans l'immeuble où elle avait vécu cette déchéance et avait des voisins désagréables.

La résiliation de son bail ne tarda cependant pas à tourner au cauchemar car, en raisons d'anciennes poursuites, elle ne put retrouver un logement et vécut la situation que connaissent bien des locataires de Casanostra.

Le jour avant de devoir quitter son logement, elle fut tirée d'affaire par une collaboratrice de l'aide sociale. Celle-ci l'adressa à Casanostra qui au dernier moment lui trouva un appartement à la rue Molz. Cette solution était cependant loin d'être idéale: le logement était au troisième étage d'un immeuble sans ascenseur.

Nouveau logement grâce à Wohnfit

Par chance, Mme Gast connaissait alors une période de rémission et se déplaçait assez bien toute seule. Mais une nouvelle poussée de sa maladie entraîna à nouveau son hospitalisation, suivie d'une cure à Loèche-les-Bains. Tout retour à la rue Molz était devenu impensable. Le travailleur social de Casanostra organisa alors, en collaboration avec Pro Infirmis, un logement à Mâche, au rez-de-chaussée et accessible aux fauteuils roulants. Le contrat de bail put être conclu en dépit des poursuites antérieures car Casanostra assurait l'accompagnement au logement dans le cadre de Wohnfit. Quelques aménagements furent effectués afin de permettre à Mme Gast d'être autonome avec son fauteuil roulant.

La vie de Mme Gast prit alors, peu à peu, un tour plus positif, d'autant que son neurologue lui prescrivit un nouveau médicament auquel elle réagissait mieux. Depuis les crises ont cessé et son état s'améliore peu à peu.

Pour mettre un peu de joie dans son existence, elle a pris deux chats qu'elle aime par dessus tout mais dont elle a failli devoir se séparer après deux ans parce qu'elle les avait laissés sortir, ce qui n'était pas autorisé et a provoqué une réclamation de ses voisins. Un travailleur social de Casanostra est donc venu construire un enclos pour les chats, et ils sont depuis mieux tolérés.

eines Rekurses bedurft, den Frau Gast mit Unterstützung eines Anwaltes geführt hat.

Im Jahr 2012 bekommt die IV-Renterin einmal pro Woche Besuch von Nicole Aegerter, Sozialarbeiterin bei Casanostra. Zwei, bis dreimal pro Woche kommt eine Betreuerin der Provitas vorbei, einer privaten Spitex-Organisation, die vor allem Putzarbeiten erledigt. Frau Gast geht ihr so gut wie möglich zur Hand. Ausserdem erhält sie täglich das Mittagessen angeliefert. Die Einkäufe für den Morgen und den Abend tätigt sie selber.

Die Wände in Frau Gasts Wohnung sind tapeziert mit Sehnsuchtsbildern. Da ist ein Kalender mit Fotos von ihrer heute 20-jährigen Tochter, die einen Monat lang bei Frau Gast einziehen wird, weil sie für diese Frist in Biel eine Temporärstelle gefunden hat. Ansonsten wohnt sie beim Freund in Bern. Da ist das Foto einer Meeresküste, geschossen auf einer Italienreise mit dem ersten Schatz. Da ist das Foto eines Tigerbabys. Und da ist das Foto einer Hündin mit ihren drei Jungen.

Sehnsuchtsbilder an der Wand

Tiere sind wichtig im Leben von Frau Gast. Ohne ihre Katzen würde ihr die Einsamkeit in ihrer Zweizimmerwohnung zu Leibe rücken. Und jede Woche geht sie mit den Hunden von zwei Kollegen spazieren, während diese in einem Park sitzen und zusammen ein Bier trinken. Auf diesem Spaziergang fährt Frau Gast auf einem sogenannten Swiss-Trac, ein Rollstuhl mit elektrischem Antrieb, in den Farben schwarz und rot. «Mein Ferrari», sagt Frau Gast, die sich manchmal wünscht, das Gerät könnte schneller fahren als nur 10 Stundenkilometer.

Wie ihr Leben ohne Casanostra verlaufen wäre? Frau Gast sagt: «Ich hätte diese Wohnung nicht bekommen, ich hätte meine Katzen nicht behalten können, ich wäre mit den Behörden nicht klargekommen.»

Frau Gast, umgänglich und nahbar, legt ihre Hand dankbar auf den Unterarm der Sozialarbeiterin von Casanostra und lacht.

Nach einer langen Wartefrist hat die Invalidenversicherung (IV) Frau Gast's Antrag auf eine volle Rente mit Ergänzungsleistungen gutgeheissen. Weil sie jetzt neu als IV-Renterin anerkannt wird, kommt in Zukunft nicht mehr die Sozialhilfe für ihren Lebensunterhalt auf. Damit sie die administrativen Aufgaben, die mit der IV neu anfallen, meistern kann, hat Casanostra ihr dazu geraten, einen Beistand zu beantragen. Die kantonale Erwachsenenschutzbehörde (KESB)

Enfin la rente AI

Finalmente la situation financière de Mme Gast s'est améliorée à son tour. Après huit ans d'attente, l'Assurance invalidité a décidé de lui accorder une rente AI entière alors qu'elle la lui avait refusée lors de sa première demande pour ne lui accorder, plus tard, qu'un quart de rente. Pour en arriver là, Mme Gast a dû faire appel au service d'un avocat et intenter un recours.

En 2012, Mme Gast reçoit une fois par semaine la visite de Nicole Aegerter, travailleuse sociale de Casanostra, et deux à trois fois par semaine, celle d'une collaboratrice de Provitas, une organisation privée d'aide et de soins à domicile qui s'occupe surtout du ménage. Elle fait elle-même autant de choses que possible, en particulier ses courses pour le petit-déjeuner et le repas du soir, alors que le repas de midi lui est livré chaque jour. Les parois de son appartement sont tapissées de photos qui disent son univers. Ici, un calendrier avec des photos de sa fille aujourd'hui âgée 20 ans, qui vit chez son copain à Berne mais viendra s'installer chez elle pendant un mois car elle a trouvé un emploi temporaire à Bienne. Là, une photo d'un bord de mer, prise lors d'un voyage en Italie avec son premier amour. Là encore, une photo d'un bébé tigre et celle d'une chienne et de ses trois petits.

Les photos de son univers

Les animaux sont importants dans la vie de Mme Gast. Sans ses deux chats, la solitude dans son deux-pièces serait insupportable. Chaque semaine, sur son «swisstrac», une chaise roulante électrique noire et rouge qu'elle appelle «ma Ferrari», elle va se promener avec les chiens de deux copains qui profitent de ce moment pour rester assis dans le parc et boire une bière. Lors de ces promenades, elle aimerait parfois que sa «Ferrari» puisse dépasser les 10 kilomètres à l'heure.

Que serait-elle devenue sans Casanostra? «Je n'aurais pas eu ce logement, je n'aurais pas pu garder mes chats, je ne m'en serais pas sortie avec les autorités.»

Sociable et cordiale, Mme Gast pose sa main sur le bras de la travailleuse sociale de Casanostra en signe de reconnaissance et rit.

Désormais bénéficiaire de l'AI et des prestations complémentaires, elle n'aura plus besoin de l'aide sociale pour subvenir à ses besoins. Mais pour l'aider à faire face aux nouvelles tâches administratives qui vont de pair avec l'AI, Casanostra lui a conseillé de demander une assistance. L'autorité de protection de l'enfant et de l'adulte (APEA) du canton de

hat diesem Antrag zugestimmt. Da die Kosten der Wohnbegleitung nur geringfügig von den IV übernommen und somit das Budget von Frau Gast sprengen würden, hat sich die Klientin entschlossen, die Wohnbegleitung zu beenden. Die zuständige Sozialarbeiterin hat mit dem Beistand ein Abschlussgespräch geführt und das Dossier von Frau Gast nach 4 Jahren Wohnen und Wohnbegleitung bei Casanostra geschlossen. Sie hofft, dass die Wohnkompetenzen, die Frau Gast durch die Wohnbegleitung erlangt hat, sowie das soziale Netz, welches Casanostra für sie aufgebaut hat, ihr genügend Stabilität verleihen, um die Zukunft zu meistern.

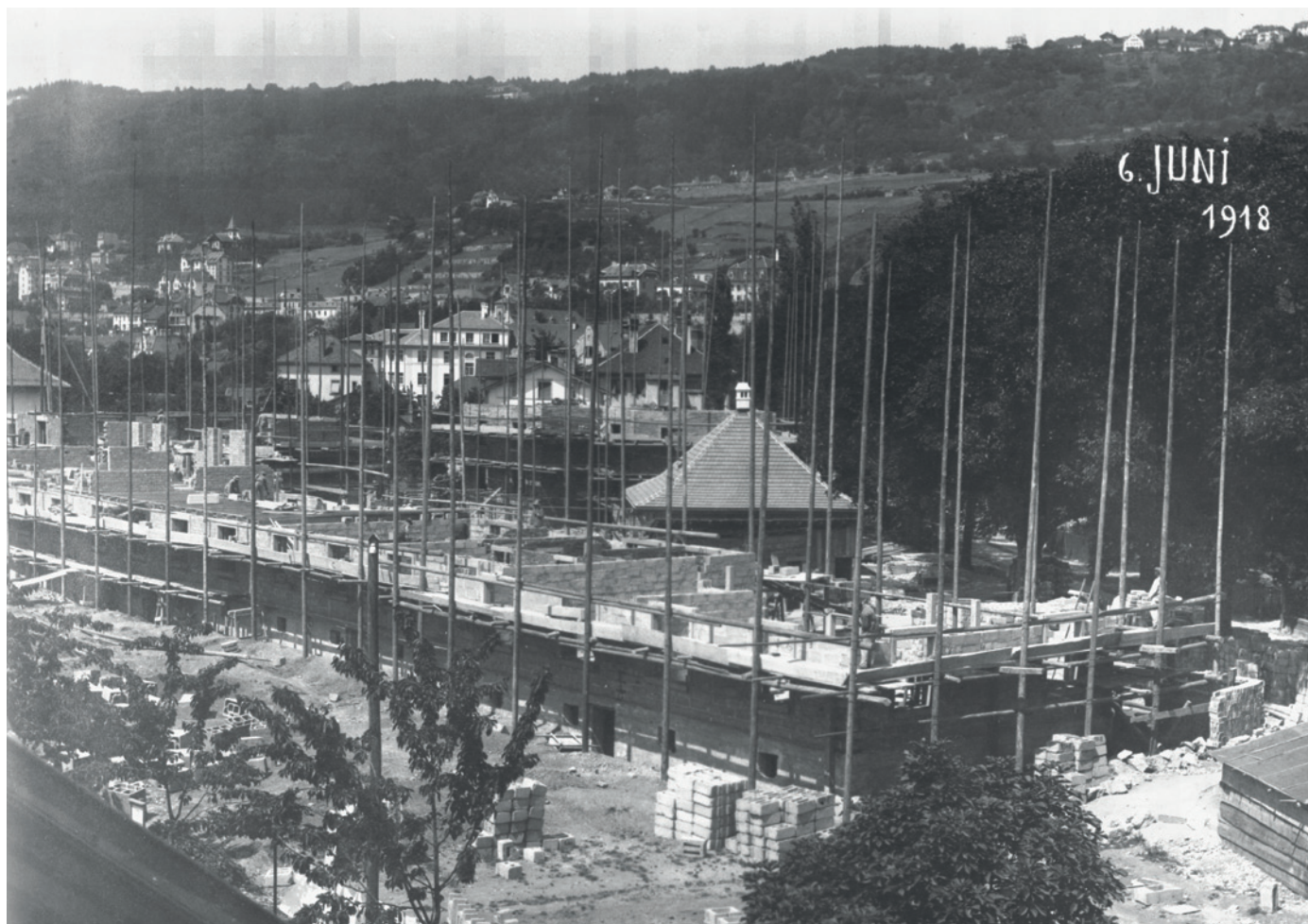
Aufgezeichnet von Patrick Probst im Oktober 2012, aktualisiert im Februar 2014

* fiktiver Name

Berne a accepté cette demande. Par ailleurs, comme seule une toute petite partie des coûts de l'accompagnement au logement est prise en charge par l'AI, Mme Gast a décidé de mettre un terme à cet accompagnement qui lui coûte trop cher. Après un entretien avec le curateur de Mme Gast, la travailleuse sociale responsable a donc clos, après quatre ans, ce dossier logement et accompagnement au logement chez Casanostra. Elle espère que les compétences que Mme Gast a développées grâce à cet accompagnement de même que le réseau social que Casanostra a construit pour elle lui donneront suffisamment de stabilité pour affronter l'avenir.

Enregistré par Patrick Probst en octobre 2012, actualisé en février 2014

* nom fictif



Überbauung Wasenstrasse / Nouvelles constructions à la rue Wasen

Befreiung aus dem Loch

Wer wissen will, was mit verlotterten Wohnungen gemeint ist, der rede einmal mit Herrn Kurz*

«Das war einfach nur ein Loch», ereifert sich Herr Kurz wenn er sich an seine ehemalige Wohnung an der Bruggstrasse erinnert.

Im Haus herrschte eine feindselige Stimmung: Es gab Krach, Streit und Schlägereien – und Deals mit weichen und mit harten Drogen. Keine Ausnahme, dass die Polizei auffuhr. Die Heizung fiel auch winters manchmal acht Tage lang aus, das Warmwasser dazu. Herr Kurz, dessen Wohnung unter dem schlecht isolierten Dach lag, hüllte sich in Decken und konnte sich trotzdem nicht erwärmen. Und auch sonst war die Mängelliste lang und ärgerlich: Der Backofen funktionierte nicht. In der Waschküche war nur gerade eine Waschmaschine noch funktionstüchtig: Mietparteien aus drei Wohnblöcken mussten sie sich aufteilen. Die leeren Briefkästen überquollen mit allerlei Papier. Vor dem Haus stapelte sich ausrangierter Hausrat, von einer Abfallordnung konnte keine Rede sein. Einen Hauswart gab es nicht, ab und zu schob jemand einen Rasenmäher ums Haus, das war alles.

Und besonders ärgerlich: Obwohl Herrn Kurz über die Nebenkosten den Cablecom-Anschluss bezahlte, hatte er bald weder Fernseh- noch Internetanschluss. Der Vermieter hatte die Rechnung nicht bezahlt.

Dieser, auf die verschiedenen Mängel in seinem Haus angesprochen, versprach am Anfang Besserung, mehr oder weniger glaubhaft. Mit der Zeit schickte er nur noch seinen Stellvertreter vorbei, bis auch der nicht mehr auftauchte. Und auf die Verwaltung war ohnehin kein Verlass.

Irgendwann wurde es Herr Kurz, seinerseits ein zuverlässiger Mensch, zu bunt. Er wandte sich ans Mietamt, es kam zum Schlichtungsverfahren. Der Vermieter schickte seinen Anwalt, der alles schön redete und nun seinerseits Besserung gelobte. Herr Kurz bekam Recht von der Behörde. Ihm wurden 250 CHF für die Umtriebe erstattet und der Vermieter dazu aufgefordert, die Mängel zu beheben.

Passiert aber ist: weiterhin nichts... Herr Kurz wandte sich wieder an die Schlichtungsstelle, doch diese beschied ihm, dass sie von nun an nichts mehr bewirken könne. Eine Schlichtungsbehörde sei kein Gericht. Wolle Herr Kurz den Fall weiterziehen, koste ihn das 650 CHF.

Doch dieses Geld hatte Herr Kurz nicht, viel mehr einen Schuldenberg. Er ist gelernter Koch und Metzger, hat das Wirtepatent und sich im Service weitergebildet. Ein vielsei-

Sortir du trou

Vous souhaitez savoir ce que signifie un logement laissé à l'abandon? Adressez-vous à Monsieur Kurz* !

«Ce n'était qu'un trou», s'énerve Monsieur Kurz en pensant à son ancien appartement de la route de Brugg.

Il habitait au dernier étage, sous le toit d'une maison où régnait une ambiance très désagréable: disputes, bagarres, deal de drogues douces et dures, le tout agrémenté de temps à autres de descentes de police. Sans parler des coupures d'eau chaude et des pannes de chauffage qui pouvaient durer une semaine en plein hiver. Il avait beau s'emmitoufler dans ses couvertures, il ne parvenait pas à se réchauffer. Le four non plus ne marchait pas, quant à la seule machine à laver en état de fonctionnement, les locataires de trois blocs devaient se la partager. Les boîtes à lettres débordaient de papiers, de vieux meubles et ustensiles de ménage s'accumulaient devant l'entrée, aucune règle n'était prévue pour l'évacuation des déchets. Pas de concierge, juste de temps en temps quelqu'un qui venait tondre le gazon autour du bâtiment. Et pour couronner le tout, Monsieur Kurz n'avait ni raccord TV ni connexion Internet alors qu'il payait l'abonnement Cablecom via les frais accessoires: le propriétaire ne payait tout simplement pas les factures. Interpellé au sujet des nombreux manquements et dysfonctionnements de son immeuble, celui-ci commença par promettre, de manière plus ou moins crédible, des améliorations. Puis, pour répondre aux plaintes, il se fit représenter par son suppléant, qui finit à son tour par ne plus venir. Toute relation de confiance avec cette gérance devint impossible.

Jusqu'au jour où Monsieur Kurz qui est lui une personne fiable, en eut par dessus la tête. Il s'adressa alors à l'office des locations et une procédure de conciliation fut engagée. Le bailleur envoya son avocat qui fit de beaux discours et promit une amélioration. Les autorités donnèrent raison à Monsieur Kurz et lui accordèrent un dédommagement de 250 francs, en invitant le bailleur à corriger les dysfonctionnements signalés.

Mais une fois encore, rien de concret ne fut entrepris. Monsieur Kurz s'adressa donc à nouveau à l'organe de conciliation qui lui dit ne rien pouvoir faire au motif qu'un tel organe n'est pas un tribunal, tout en lui indiquant qu'il pouvait poursuivre la procédure et qu'il lui en coûterait 650 francs. Une somme dont Monsieur Kurz, fortement endetté, ne disposait pas.

tiger Mann. Ende der Neunzigerjahre hat er sein Glück als Unternehmer versucht – und nicht gefunden. Er hatte einen Billardcenter in Bern übernommen, sein Personal war gegen Unfall versichert, doch ausgerechnet sein Versicherungsschutz erwies sich als lückenhaft, als er wegen einem Rückenschaden mehrere Monate ausfiel und nach Crans-Montana in die Rehabilitation musste.

Die ganze Behandlungszeit über liefen die Kosten weiter, aber es kam kein Lohn mehr herein, und als Herr Kurz soweit wieder hergestellt war, dass er hätte arbeiten können, war ihm der Schuldenberg dermassen über den Kopf gewachsen, dass er Konkurs anmelden musste.

Das war ungefähr zur Jahrtausendwende. Herr Kurz, Vater zweier Kinder und geschieden von seiner Frau, litt nach dem Rückenvorfall weiterhin an körperlichen Breiten, rutschte in Drogen ab. Er landete auf dem Sozialamt, durchlief das eine oder andere Beschäftigungsprogramm, bei Unicef gefiel es ihm besonders gut, er war zuständig fürs Magazin, baute eine solide Infrastruktur auf, doch als er um eine Anstellung bat, erfuhr er, dass er dafür zu jung war: Nur 50-Jährige oder ältere werden im Sozialwerk festangestellt, also diejenigen, die es besonders schwierig haben auf dem Arbeitsmarkt.

Herr Kurz ist ein labiler Mensch, doch gefallen ist er nicht. An die Grenze brachte ihn erst die Auseinandersetzung mit

Personnalité aux multiples facettes, Monsieur Kurz a une formation de cuisinier et de boucher. Titulaire de la patente de restaurateur, il s'est perfectionné dans le service et a également tenté sa chance à la fin des années 1990 comme entrepreneur en reprenant un centre de billard à Berne. Mais ce fut un échec. Alors que son personnel était assuré contre les conséquences d'un accident, sa protection d'assurance personnelle se révéla insuffisante lorsqu'en raison d'une lésion lombaire il fut en incapacité de travail pendant plusieurs mois et dut aller en réadaptation à Crans Montana.

Il traversa alors une longue période de traitement pendant laquelle il fit face à des coûts de plus en plus importants alors que ses revenus ne cessaient de baisser. Une fois rétabli et sur le point de recommencer à travailler, il était submergé de dettes et dut déposer son bilan.

Autour de l'année 2000, souffrant de douleurs dorsales chroniques, divorcé et père de deux enfants, Monsieur Kurz entama une longue dégringolade qui le fit plonger dans la toxicomanie. Il atterrit à l'aide sociale et suivit un programme d'occupation ici et là. Son engagement à l'Unicef lui plut tout spécialement. Il était alors responsable de l'entrepôt et construisit une infrastructure solide mais quand il demanda à être engagé, on lui répondit qu'il était trop jeune. Les places dans cette œuvre sociale sont en ef-



Überbauung Wasenstrasse / Nouvelles constructions à la rue Wasen

seinem Vermieter an der Bruggstrasse – nachdem es hiess, er erhalte die Kündigung, weil die Miete seit drei Monaten ausstehe.

Die Miete von Herr Kurz wurde vom Sozialamt bezahlt, eine Praxis, die der Gemeinderat aus politischen Gründen ändern will – was dazu führen wird, dass es für viele Sozialhilfeempfänger noch schwieriger wird, zumutbaren Wohnraum zu finden. Herr Kurz besorgte sich Kontoauszüge, wies nach, dass die Miete lückenlos überwiesen worden war, da forderte der Anwalt des Vermieters eine Mietkaution ein, die der Sozialdienst prinzipiell nicht leistet. Eine weitere Schikane. Und bald stand neuerlich eine Kündigungsdrohung im Raum.

Herr Kurz wandte sich mehrmals verzweifelt ans Sozialamt, doch dort hiess es von den Zuständigen, die Hände seien ihnen gebunden; leider sei die öffentliche Hand angewiesen auf solch missliche Liegenschaften und ihre respektlosen Vermieter, welche derzeit in den Bieler Medien Schlagzeilen machten.

«Diese Aussage hat mir fast den Bogen gegeben», sagt Herr Kurz

Aber irgendwie schaffte er es, den Absturz abzuwenden. «Ich bin ein erwachsener Mann», sagt er. «Ich weiss, was passiert, wenn ich mich gehen lasse.» Immer wieder habe er in den Spiegel geschaut und sich gut zuredet, den harten Drogen zu widerstehen.

Schliesslich suchte Herr Kurz Unterstützung bei Casanostira, dem Verein für Wohnhilfe, auf Empfehlen eines Kollegen. Zum Glück hat Herr Kurz trotz schwieriger Lebenssituation ein funktionierendes Sozialnetz: ein paar wenige, aber enge Freunde und ein gutes Verhältnis zu seiner Ex-Frau, seiner Tochter und seinem Sohn.

Einstieg mit Wohnfit

Casanostira nahm sich des Falls von Herrn Kurz im Rahmen des Präventionsangebots Wohnfit an, also verbunden mit dem Ziel, die drohende Kündigung und somit den Wohnungsverlust abzuwenden. Andererseits stand für die Sozialarbeiterin von Casanostira auch zweifelsfrei fest, dass die Wohnsituation für Herrn Kurz sehr belastend war und möglichst schnell verändert werden sollte. Sie unterstützte den Mieter darin, mit seiner Verwaltung zu Recht zu kommen und eine neue Wohnung zu suchen. Letzteres allerdings ohne durchschlagenden Erfolg.

Über 70 Bewerbungen hat Herr Kurz geschrieben. Die Wohnungen, die besser gewesen wären als jene an der Bruggstrasse, bekam er nicht: wegen seinem Betreibungs-

fet reservées aux personnes de 50 ans et plus, qui éprouvent des difficultés particulières sur le marché du travail.

En dépit des hauts et des bas qu'il avait traversés, Monsieur Kurz avait jusqu'à là toujours tenu le coup. C'est finalement le conflit avec le bailleur de la route de Brugg qui le conduisit au bord du gouffre, lorsqu'il fut informé de la résiliation de son bail, sous prétexte qu'il n'aurait pas payé son loyer depuis trois mois. Or son loyer était payé par les œuvres sociales, une pratique que le Conseil municipal veut changer pour des raisons politiques, ce qui aura pour effet qu'il sera encore plus difficile pour les bénéficiaires de l'aide sociale de trouver des logements acceptables. Monsieur Kurz chercha les extraits de comptes et parvint à prouver que le loyer avait été payé, mais l'avocat du bailleur exigea le versement d'une caution, ce que les services sociaux refusent par principe. Nouvelle épreuve et nouvelle menace de résiliation du bail.

En désespoir de cause, M. Kurz s'adressa alors à l'aide sociale où les personnes compétentes lui répondirent qu'elles avaient pieds et poings liés car les pouvoirs publics avaient malheureusement besoin de ces immeubles déplaisants et de leurs bailleurs sans scrupules qui font la une des journaux biennois ces derniers temps.

«Quand j'ai entendu ça, ça m'a presque donné le coup de grâce», explique Kurz.

Mais bon an mal an, il a tenu le coup. «Je suis adulte, je sais ce qui se passe si je me laisse aller». Il se regarde régulièrement dans la glace et parvient à résister aux drogues dures. Finalement, conseillé par un ami, Monsieur Kurz chercha un soutien auprès de Casanostira, l'Association pour l'habitation assistée. En dépit de sa situation de vie difficile, il avait la chance de pouvoir compter sur un précieux réseau social: quelques amis très proches et de bons rapports avec son ex-femme, sa fille et son fils.

Début avec Wohnfit

Casanostira se saisit du cas de Monsieur Kurz dans le cadre de l'offre de prévention Wohnfit afin d'éviter la résiliation annoncée et la perte du logement. Mais l'assistante sociale fut bien obligée de constater que la situation de logement de Monsieur Kurz était très pénible et intenable à long terme. Elle l'aidera donc à s'arranger avec la gérance et à chercher un nouveau logement. Sans grand succès.

Monsieur Kurz envoya plus de 70 recherches de logement qui n'aboutirent à aucune offre de meilleure qualité que le logement qu'il occupait. Son extrait du registre des poursuites et son statut de bénéficiaire de l'aide sociale, catégorie

auszug und seinem Status als Sozialhilfebezüger. Sie sind bei vielen Bieler Vermietern zum Vornherein unerwünscht. Und Wohnungen wiederum, die Herr Kurz hätte haben können, sahen teilweise noch schlimmer aus als jene an der Bruggstrasse.

«Es gibt Wohnungen in Biel, die in einem unglaublich schlechten Zustand sind», bestätigt die Sozialarbeiterin von Casanostra. «Man glaubt es erst, wenn man sie mit eigenen Augen gesehen hat.»

Besitzer von solch heruntergekommenen Liegenschaften nehmen Sozialhilfebezüger mit Handkuss, weil sie so zu Mieteinnahmen kommen, ohne einen Franken in ihre Liegenschaft investieren zu müssen. Und mit ihren Mietern springen sie um, wie es ihnen gerade passt.

Erschwerend bei Herrn Kurz's Wohnungssuche kamen die tückischen Kündigungsbedingungen hinzu: Eine Frist von 4 Monaten bei nur zwei Kündigungsterminen pro Jahr. Doch auf eine solch lange Frist ist es schwierig, eine neue Wohnung zu finden. Diese werden meist längstens drei Monate im Voraus ausgeschrieben.

Herr Kurz blieb nichts anderes übrig, als ein Risiko einzugehen, wenn er seine Wohnung wechseln wollte. Als er auf Ende Juni seinen Mietvertrag kündigte, wusste er noch nicht, wo er ab November würde wohnen können. Auf dem freien Mietmarkt wurde er auch in den folgenden Monaten nicht fündig. Schliesslich wurde just auf Ende Oktober in einer Casanostra-Liegenschaft an der Mettstrasse eine Wohnung frei. Per 1. November zog Herr Kurz ein. blieb nur noch, die alte Wohnung abzugeben. Eine leidige Aufgabe, die die Sozialarbeiterin von Casanostra für Herrn Kurz übernahm. Dreimal wurde sie von der Verwaltung versetzt, wartete sie vergeblich in der Kälte vor der heruntergekommenen Liegenschaft. Schliesslich bekam sie die Instruktion, den Wohnungsschlüssel einer Kellnerin im Hotel Plaza zu übergeben – dort, wo der Verwalter jeweils das Mittagessen einzunehmen pflegt.

Angekommen bei Casanostra

Herr Kurz's neue Wohnung im Casanostra-Haus ist nicht luxuriös, aber zweckdienlich. Alles, was funktionieren muss, funktioniert. Herr Kurz hat seinen Haushalt im Griff. Der zuverlässige Mensch erweist sich auch als äusserst zuverlässiger Mieter. Nach einer Operation am Hüftgelenk fällt es ihm immer einfacher, den Alltag zu bewältigen. Und Klagen ist ohnehin seine Sache nicht. Für die Sozialarbeiterin von Casanostra ist klar: Künftig wird es ausreichen, wenn sie zweimal pro Monat bei Herrn Kurz vorbeikommt,

d'emblée peu appréciée des bailleurs biennois, ne lui facilitèrent pas les choses. Les seuls logements qui lui furent proposés étaient dans un état encore plus mauvais que celui de la route de Brugg.

«Il y a à Bienne des logements dans un état incroyablement pitoyable», confirme la travailleuse sociale de Casanostra. «Il faut le voir de ses propres yeux pour le croire.»

Les propriétaires d'immeubles délabrés se bousculent au portillon pour louer leurs logements aux bénéficiaires de l'aide sociale, ce qui leur permet d'encaisser des loyers sans devoir investir quoi que ce soit dans leurs bien-fonds, tout en augmentant les loyers à loisir.

Les conditions de résiliation du bail, un délai de 4 mois à deux dates possibles dans l'année, ne facilitèrent pas non plus les choses pour Monsieur Kurz. Il est en effet difficile de trouver un appartement dans un délai aussi long. En général, les logements arrivent sur le marché avec trois mois d'avance.

Monsieur Kurz n'avait donc d'autre choix que de prendre un risque s'il voulait déménager et lorsqu'il donna, fin juin, la dédite de son appartement, il ne savait pas encore où il allait pouvoir habiter fin novembre. Dans les mois qui suivirent, il ne trouva rien sur le marché privé du logement. Finalement, un logement de Casanostra à la route de Mâche se libéra pile fin octobre et Monsieur Kurz y emménagea le 1er novembre.

Restait à remettre l'ancien appartement. Une opération pénible que la travailleuse sociale de Casanostra prit en charge pour Monsieur Kurz. À trois reprises, la gérance lui posa un lapin et la fit attendre en vain dans le froid devant cet immeuble sinistre avant de finir par lui indiquer qu'elle devait remettre la clé de l'appartement à la sommelière de l'Hôtel Plaza, en face, où le gérant a coutume de prendre ses repas de midi.

Arrivée à Casanostra

Le nouveau logement de Monsieur Kurz dans un immeuble de Casanostra n'est pas luxueux mais convenable et fonctionnel. Monsieur Kurz maîtrise son ménage et il se montre, comme locataire, aussi fiable que dans la vie. Après une opération à la hanche, il parvient peu à peu à gérer de mieux en mieux sa vie quotidienne. Il n'est de toute façon pas du genre à se plaindre. La travailleuse sociale de Casanostra est certaine que deux visites chez lui par mois suffiront à faciliter son intégration dans l'immeuble et à consolider sa situation personnelle.

À 47 ans, Monsieur Kurz ne se fait pas d'illusions sur son

um die Integration in der Liegenschaft und die Konsolidierung seiner persönlichen Situation voranzutreiben.

Über seine Zukunft macht sich Herr Kurz, 47 Jahre alt, keine Illusionen. «Die Schulden werde ich nicht mehr los und eine geregelte Arbeit werde ich wahrscheinlich nicht mehr finden.»

Statt hochfliegenden Träumen nachzuhängen, freut er sich, wenn der Alltag gelingt: Die Gesundheit, die zuletzt Fortschritte gemacht hat. Zweimal pro Woche ein sinnvoller Arbeitseinsatz in der Gassenküche, der ihn unter die Leute bringt. Die Freundschaften pflegen so gut es geht. Und eine Wohnung, in der es sich anständig leben lässt.

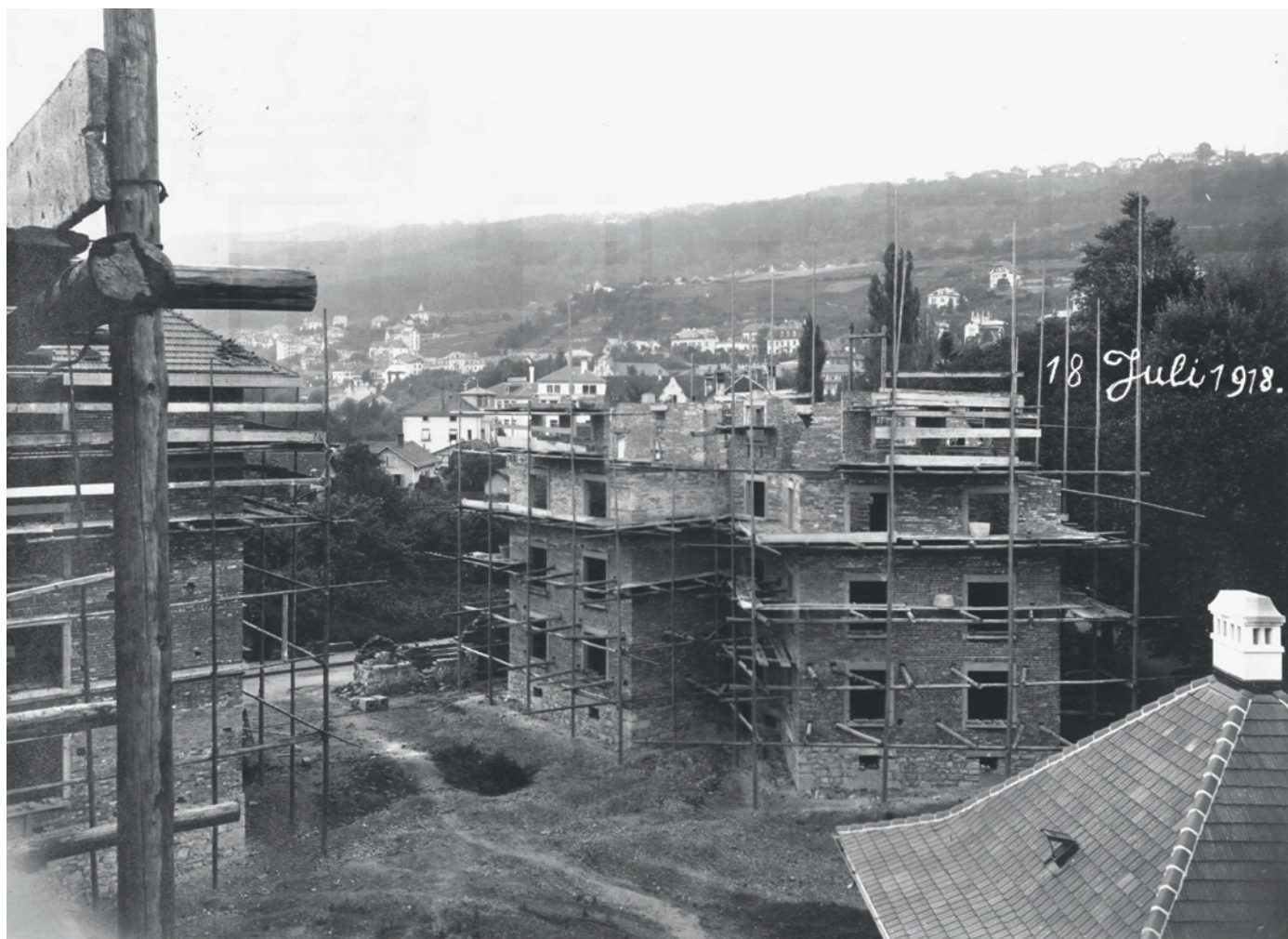
Aufgezeichnet von Patrick Probst im Oktober 2013

*fiktiver Name

avenir: « Je n'arriverai jamais à rembourser toutes mes dettes et je ne trouverai probablement plus jamais un emploi fixe ». Plutôt que de rêver l'impossible, il se réjouit des petites satisfactions que lui offre la vie quotidienne: sa santé qui s'améliore, son travail utile deux fois par semaine à la cuisine populaire qui lui permet aussi de voir du monde, des amitiés qu'il entretient tant bien que mal, un logement dans lequel il peut vivre dignement.

Enregistré par Patrick Probst en octobre 2013

*nom fictif



Überbauung Wasenstrasse / Nouvelles constructions à la rue Wasen

Erfolgsrechnung / Compte d'exploitation

	Rechnung 12 CHF	Rechnung 13 CHF	Budget 13 CHF
Ertrag			
Mieteinnahmen inkl. NK	1'031'461.65	1'070'341.65	1'000'000.00
Dienstleistungen Sozialarbeit	596'262.30	578'862.10	599'000.00
Beiträge / Spenden	2'338.20	2'620.00	2'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo	203'600.00	204'000.00	204'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnungen	60'000.00	60'000.00	60'000.00
Beitrag Kirchgemeinden	16'000.00	13'000.00	16'000.00
Betriebsertrag	1'909'662.15	1'928'823.75	1'881'000.00
Zinsertrag	8'853.65	3'244.35	2'000.00
Übriger Ertrag	447.25	180.00	0.00
Auflösung Rückstellung IT	0.00	0.00	30'000.00
Auflösung Rückstellung HG	300'000.00	0.00	0.00
Auflösung Rückstellung Liegensch. Molzgasse	0.00	120'000.00	120'000.00
Auflösung Rückstellung Liegenschaftserwerb	0.00	170'000.00	170'000.00
Total	2'218'963.05	2'222'248.10	2'203'000.00
Aufwand			
Miete / Kapitalkaufwand inkl. NK	604'331.25	641'942.35	624'000.00
Instandsetzung / Unterhalt	408'965.35	151'638.05	172'000.00
Umbau/Sanierung Molzgasse	0.00	290'000.00	0.00
Möbliering	910.60	1'134.30	3'000.00
Total Aufwand Klientenwohnungen	1'014'207.20	1'084'714.70	799'000.00
Löhne	675'209.40	690'221.85	690'000.00
Sozialversicherungen	124'937.95	125'744.05	126'000.00
Übriger Personalaufwand	5'933.65	13'457.55	20'000.00
Total Personalaufwand	806'081.00	829'423.45	836'000.00
Raumaufwand	40'230.70	41'084.05	41'000.00
Büromaterial / Porti / Drucksachen	27'628.96	24'169.35	27'000.00
IT Support / Telekommunikation	22'771.05	15'060.75	55'000.00
Revision / Buchführungsaufwand	4'679.60	6'332.00	5'000.00
Post- / Bankspesen	804.70	1'129.70	1'000.00
Spesen	3'462.80	4'107.00	4'000.00
Allgemeiner Betriebsaufwand	13'674.54	15'552.58	15'000.00
Total Verwaltungs- / Informatikaufwand	113'252.35	107'435.43	148'000.00
Abschreibungen	92'200.00	134'910.15	118'000.00
Total Abschreibungen	92'200.00	134'910.15	118'000.00
Debitorenverluste/ Delkredere/AE	8'202.05	-5'641.45	12'000.00
Rückstellung Personalaufwand	7'000.00	0.00	0.00
Rückstellung/EK Liegenschaft Molzgasse	120'000.00	0.00	120'000.00
Rückstellung/EK Liegenschaftserwerb	50'000.00	0.00	170'000.00
Rückstellung Wasenstrasse	0.00	65'000.00	0.00
Jahresüberschuss	8'020.45	6'405.82	0.00
Total	2'218'963.05	2'222'248.10	2'203'000.00

Bilanz / Bilan

AKTIVEN	2013 CHF	Vorjahr CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'541'259.44	1'180'499.34
Kasse / Post	545'542.78	623'196.40
Bank	993'472.66	554'503.34
Mietzinskaution Akonto Klienten	2'244.00	2'799.60
Debitoren	77'972.13	69'611.01
Debitoren	47'337.10	46'413.00
Delkrede	-10'000.00	-18'000.00
Verrechnungssteuer	1'124.08	3'086.31
Vorausbezahlte Mietzinse	39'510.95	38'111.70
Total Umlaufvermögen	1'619'231.57	1'250'110.35
Anlagevermögen		
Mobilien		
Beteiligungen ABS / EGW	1.00	1.00
Büromobiliar	2'600.00	1'250.00
Büro Elektro Maschinen	1.00	1.00
IT-Anlage + Software	2'000.00	1'500.00
Telefonanlage	375.00	750.00
Büro Installationen	1'000.00	2'000.00
Immobilien		
Liegenschaft Hintergasse	4'000'000.00	3'934'000.00
Wertberichtigung Hintergasse	-927'000.00	-862'000.00
Liegenschaften Mettstrasse	1'470'000.00	1'470'000.00
Wertberichtigung Mettstrasse	-324'300.00	-302'300.00
Liegenschaft Molzgasse	1'925'000.00	1'425'000.00
Wertberichtigung Molzgasse	-42'000.00	0.00
Liegenschaften Wasenstrasse	450'000.00	0.00
Total Anlagevermögen	6'557'677.00	5'670'202.00
Total Aktiven	8'176'908.57	6'920'312.35
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristig	775'221.10	326'780.70
Kreditoren	178'085.85	120'367.90
NK à Kontozahlungen Wasenstrasse	11'019.00	0.00
Mietzinskaution Akonto Klienten	2'244.00	2'604.00
Noch nicht bezahlte Aufwendungen	583'872.25	203'808.80
Langfristig	7'175'500.00	6'373'750.00
Finanzverbindlichkeiten		
ABS Festhypothek Hintergasse	500'000.00	500'000.00
EGW Anleihen Hintergasse	3'000'000.00	3'000'000.00
WBG Hypo-Darlehen Hintergasse	436'500.00	460'750.00
ABS Hypothek Mettstrasse	0.00	300'000.00
ABS Festhypothek Mettstrasse	220'000.00	300'000.00
EGW Anleihen Mettstrasse	1'200'000.00	0.00
WBG Darlehen Mettstrasse	0.00	15'000.00
Gemeinde Biel Darlehen Mettstrasse	0.00	133'000.00
EGW Anleihen Molzgasse	1'300'000.00	1'300'000.00
WBG Hypo-Darlehen Molzgasse	390'000.00	0.00
Rückstellungen		
Rückstellung Liegenschaft Wasenstrasse	65'000.00	0.00
Rückstellung Personalaufwand	9'000.00	15'000.00
Rückstellung IT	55'000.00	60'000.00
Rückstellung Molzgasse	0.00	120'000.00
Rückstellung Liegenschaftserwerb	0.00	170'000.00
Total Fremdkapital	7'950'721.10	6'700'530.70
Vereinskapital		
Reserven Mietzins-Ausfälle	41'000.00	41'000.00
Vereinskapital	178'781.65	170'761.20
Jahresüberschuss	6'405.82	8'020.45
Total Vereinskapital	226'187.47	219'781.65
Total Passiven	8'176'908.57	6'920'312.35

Blick in die Finanzen: Immobilienstrategie macht sich bezahlt

In Wohnungen investieren und somit langfristig Betriebskosten sparen: Diese strategische Vereinsausrichtung schlägt sich in den Büchern nieder. Erneut ist die Bilanzsumme um fast 20 % gewachsen.

Jahresrechnung 2013

Die Rechnung entspricht bei einem **Ertrag** von CHF 2'222'248.10 fast dem Budget. Die Differenz beträgt knapp ein Prozent. Die kleinen Abweichungen zum Budget ergeben sich im Wesentlichen durch die geringeren Erträge aus den **Dienstleistungen** der Sozialarbeit (-3,4 %) und die höher ausgefallenen **Mieteinnahmen** (+7 %). Während die Subventionen der Stadt Biel stabil blieben, sind die Beiträge der Landeskirchen erneut leicht gesunken.

Die Rückstellungen für den Erwerb und die Sanierung der Liegenschaften konnten wie geplant aufgelöst werden. Dieser Betrag von 290'000 Franken floss in den Umbau und die Sanierung der 2012 erworbenen **Altliegenschaft** an der **Molzgasse**. Die aufgelaufenen Unterhaltskosten fallen bei der Sanierung rund 15 % höher aus als beim Erwerb angenommen. Entsprechend liegt der gesamte **Aufwand** für die Klientenwohnungen mit CHF 1'084'714.70 und damit CHF 285'000 über dem Budget.

Der Personalaufwand liegt zwar leicht über der Vorjahresrechnung, aber unter dem Budget. Auch der **Verwaltungsaufwand** liegt rund 40'000 Franken unter dem Budget. Das Projekt einer neuen IT-Anlage wurde im Dezember des Berichtsjahres mit einer Testphase eines Immobilienprogramms lanciert, etwas später als geplant. Die Kosten für Server und Hardware fallen somit erst in der Rechnung 2014 an.

Erstmals wurden auf der Liegenschaft Molzgasse **Abschreibungen** verbucht, die für alle Immobilien CHF 134'910.15 betragen, rund CHF 17'000.00 über dem Budget. Eine Rückstellung von CHF 65'000.00 wurde in Hinblick auf die Gesamtsanierung der Siedlung an der Wasenstrasse getätigt.

Die Rechnung 2013 schliesst mit einem **Jahresüberschuss** von CHF 6'405.82 ab, bei einem ausserordentlich hohen Eigenleistungsgrad von über 85,7 Prozent.

Bilanz

Mit einem Bilanzwachstum von über 18 % zeichnet sich erneut eine grössere Veränderung der Finanzlage unseres Vereins ab. Mit der Beteiligung an einer EWG-Anleihe mit CHF 1,2 Mio. hat sich im Vergleich zum Vorjahr die **Liquidität** erhöht, was für die Umsetzung der Liegenschaftsprojekte Molzgasse und Wasenstrasse auch notwendig ist.

Regard sur les finances: Une stratégie immobilière payante

Investir dans des appartements et économiser à long terme des coûts d'exploitation: l'orientation stratégique de notre association porte ses fruits, ce qui se traduit par une somme de bilan qui a encore progressé de près de 20 %.

Comptes annuels 2013

Avec des **recettes** à hauteur de CHF 2'222'248.10, nos comptes correspondent presque exactement au budget. L'écart total d'à peine 1 % résulte essentiellement des recettes des **prestations de travail social** inférieures aux prévisions (-3,4 %) et de la **hausse des loyers encaissés** (+7 %). Alors que les subventions de la Ville de Bienne sont restées stables, les contributions des Eglises sont une nouvelle fois en léger recul.

Comme prévu, nous avons pu dissoudre les provisions pour l'acquisition et la rénovation d'immeubles. Un montant de CHF 290'000 a ainsi été alloué à la transformation et à la rénovation des **anciens bâtiments** acquis en 2012 à la **rue Molz**. Au moment de la rénovation, les frais d'entretien dépassaient de 15 % le montant estimé lors de l'acquisition. La **charge** totale pour les logements des clients s'élève à CHF 1'084'714.70, soit CHF 285'000 de plus que la somme budgétée.

Les **charges de personnel** excèdent légèrement les comptes de l'année précédente mais restent inférieures au budget, de même que les **charges administratives** qui sont en recul de CHF 40'000 par rapport au montant budgété. Le projet de nouvelle installation informatique a été lancé plus tard que prévu, en décembre de l'année sous revue, en même temps qu'une phase test d'un programme immobilier. Les coûts du serveur et du matériel seront donc imputés sur les comptes 2014.

Sur le lotissement de la rue Molz nous avons pour la première fois comptabilisé des **amortissements**, ceux-ci s'élèvent à CHF 134'910.15 pour tous les biens-fonds, soit CHF 17'000.00 de plus que le montant budgété. Une provision de CHF 65'000.00 a été constituée en prévision de la rénovation total de l'ensemble de la rue du Wasen.

Les comptes 2013 bouclent sur un **excédent** de CHF 6'405.82, pour un taux de prestations propres extraordinairement élevé de 85,7 %.

Bilan

La somme de bilan progresse de plus de 18 % et ouvre une nouvelle étape importante dans l'évolution financière de notre association. Avec la participation à un emprunt CCL à hauteur de CHF 1,2 million, nous avons augmenté nos **liquidités** par rapport à l'an dernier, ce qui est indispensable

Das **kurzfristige Fremdkapital** von rund 775'000 Franken ist mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr und verdeutlicht die gebunden Mittel für die Sanierungsarbeiten. Mit den Investitionen in unsere Immobilien hat sich das **langfristige Fremdkapital** um 12 % auf über CHF 7,1 Mio. erhöht.

Dank dem sehr günstigen Kapital aus der Obligation mit einem **Zinssatz** von **1,375 %** bei einer **Laufzeit von 10 Jahren** konnte Casanostra erneut höher verzinsten Hypothekendarlehen der Stadt Biel und der Bank zurückzahlen. Die **Wertberichtigungen** der Immobilien im Anlagevermögen wurden analog der Abschreibungen vorgenommen. Die **Rückstellungen** für die Molzgasse wurden ganz, jene für die neue IT-Anlage teilweise aufgelöst.

Per Ende 2013 erhöht sich das **Vereinskapital** mit dem erzielten Überschuss auf insgesamt CHF 226'187.47. Die **Bilanzsumme** wächst auf CHF 8'176'908.57.

Budget

Die Budgets 2014 und 2015 bleiben geprägt von den **Sanierungen der Mehrfamilienhäuser** an der Molzgasse und an der Wasenstrasse. Die Umbau- und Sanierungsarbeiten an der Molzgasse werden Mitte 2014 beendet sein. Die Gesamtsanierung der Überbauung an der Wasenstrasse beginnt Mitte 2014 und sollte im Jahr 2016 abgeschlossen sein.

Neuvermietungen und Bewirtschaftungen der zusätzlichen Wohnungen und die damit verbundenen Dienstleistungen des begleiteten Wohnens werden in diesen Budgetperioden nicht nur zusätzliches Kapital, sondern auch zusätzliche Personalressourcen erfordern.

2014 sind Ausgaben für die neue IT-Anlage mit Server sowie die entsprechende Software eingeplant. Dazu werden die verbleibenden Rückstellungen von CHF 55'000.00 aufgelöst.

Erfreulich ist die Tatsache, dass trotz den hohen Investitionen in den Jahren 2014 und 2015 die Folgekosten vollumfänglich von Casanostra getragen werden können. Die Budgets schliessen sogar mit einem kleinen Mehrertrag ab. Der Verein plant, die erforderlichen Investitionsmittel über private Finanzierungsinstitute zu beschaffen – also den finanziellen Effort ohne zusätzliche Unterstützung der öffentlichen Hand zu leisten. Somit trägt der Verband seinem Ziel Rechnung, Dienstleistungen für die öffentliche Hand stets noch effizienter und effektiver zu erbringen.

Fritz Freuler

à la réalisation de nos projets immobiliers de la rue Molz et de la rue du Wasen.

Les **fonds de tiers à court terme** s'élèvent à CHF 775'000, une somme qui a plus que doublé par rapport à 2012, ce qui témoigne de l'importance des ressources liées aux travaux de rénovation. Les investissements dans nos immeubles se traduisent par une hausse de 12 % des **fonds de tiers à long terme** qui atteignent ainsi CHF 7,1 millions.

Grâce à un capital très avantageux issu de l'obligation à un **taux de 1,375 %** pour une durée de **10 ans**, Casanostra a pu encore rembourser à la Ville de Bienne et à la banque des emprunts hypothécaires à un taux plus élevé. Les **ajustements de valeur** des immeubles dans l'actif immobilisé sont conformes aux amortissements. Nous avons entièrement dissous les **provisions** pour la rue Molz et partiellement celles pour le nouvel équipement informatique.

Fin 2013, le **capital de l'association** s'élève, avec le bénéfice réalisé, à CHF 226'187.47 au total. La **somme de bilan** progresse et s'inscrit à CHF 8'176'908.57.

Budget

Les budgets 2014 et 2015 restent impactés par la **rénovation des immeubles** de la rue Molz et de la rue du Wasen. Les travaux de transformation et rénovation de la rue Molz s'achèveront au milieu de 2014, tandis que la rénovation totale de l'ensemble de la rue du Wasen débute en été 2014 et devrait s'achever dans le courant de l'année 2016.

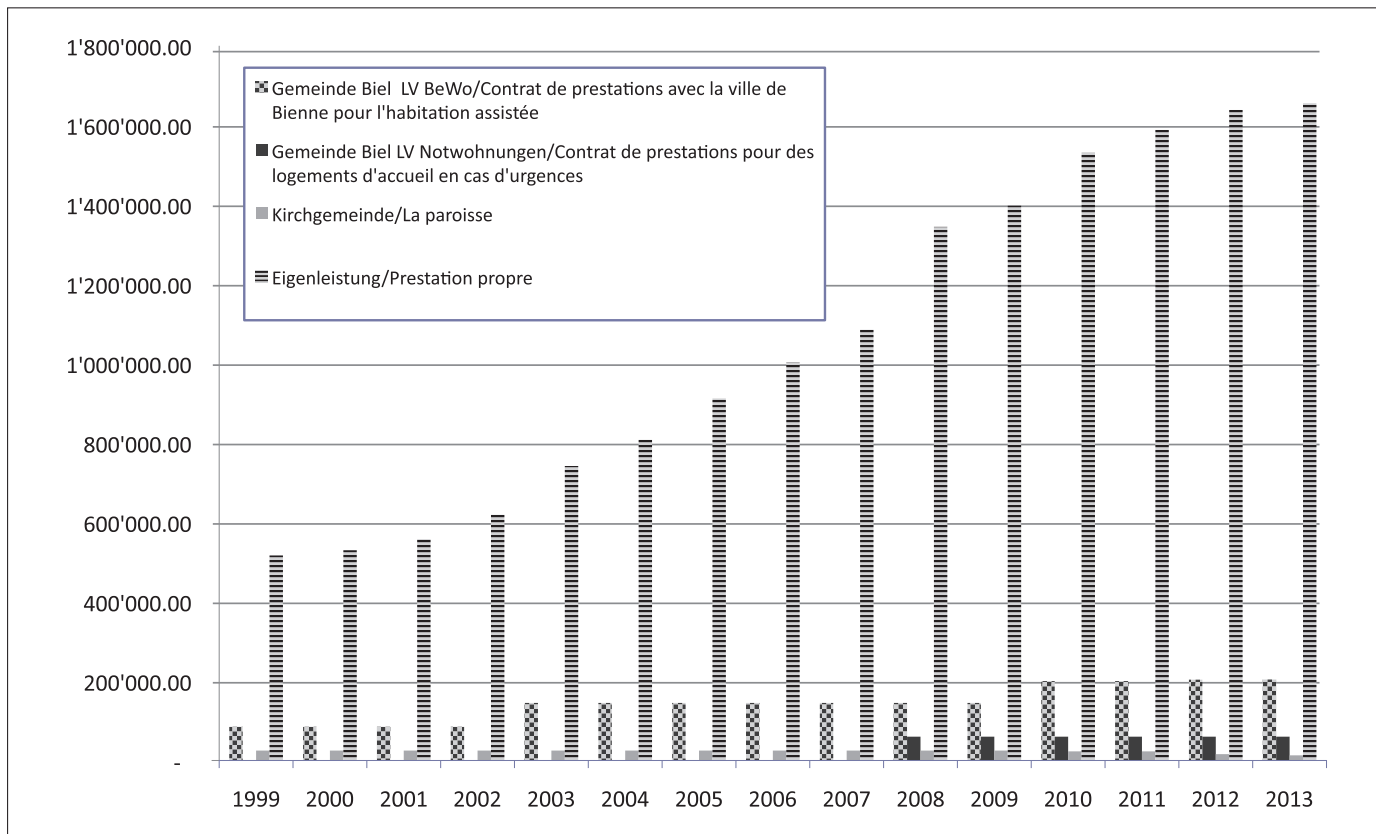
La location et la gestion de nouveaux logements ainsi que les services d'accompagnement au logement qui y sont liés n'exigeront pas seulement des fonds supplémentaires mais également une augmentation des ressources en personnel. Nous avons prévu pour 2014 des dépenses pour la nouvelle installation informatique et le serveur ainsi que les logiciels afférents, ce qui implique de dissoudre les provisions restantes de CHF 55'000.00.

Il est réjouissant de constater que même si les **investissements** pour les années 2014 et 2015 sont **considérables**, Casanostra est en mesure d'assumer intégralement les **coûts qu'ils entraînent**. Les budgets bouclent même sur un petit bénéfice.

Casanostra prévoit de se procurer les ressources nécessaires aux investissements via des instituts privés de financement, autrement dit de ne pas faire appel aux pouvoirs publics pour cet effort financier. Notre association réalise ainsi son objectif consistant à fournir de manière encore plus efficace et efficiente ses prestations d'intérêt public.

Fritz Freuler

Finanzierung / Financement



Überbauung Wasenstrasse / Nouvelles constructions à la rue Wasen

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Mitgliederversammlung der Casanostra, Verein für Wohnhilfe, Biel

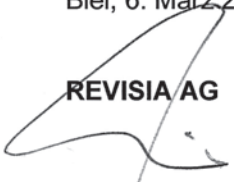
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Casanostra Biel für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Biel, 6. März 2014



REVISIA AG

Hans-Peter Meier
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Christoph Schütz
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:
Jahresrechnung bestehend aus:
- Bilanz
- Erfolgsrechnung

Budget

	Budget 2014*	Budget 2015
	CHF	CHF
Ertrag		
Mieteinnahmen inkl. NK	1'130'600.00	1'181'500.00
Dienstleistungen Sozialarbeit	610'000.00	651'000.00
Beiträge / Spenden	2'000.00	2'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo	204'000.00	204'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnungen	60'000.00	60'000.00
Beitrag Kirchgemeinden	16'000.00	16'000.00
Zinsertrag	0.00	0.00
Auflösung Rückstellung IT	40'000.00	15'000.00
Auflösung Rückstellung Liegenschaft Wasenstrasse	0.00	65'000.00
Total	2'062'600.00	2'194'500.00
Aufwand		
Miete / Kapitalaufwand inkl. NK	672'000.00	715'000.00
Instandsetzung / Unterhalt	230'000.00	270'000.00
Möbliering	3'000.00	3'000.00
Total Aufwand Klientenwohnungen	905'000.00	988'000.00
Löhne	710'000.00	765'000.00
Sozialversicherungen	128'000.00	137'000.00
Übriger Personalaufwand	20'000.00	20'000.00
Total Personalaufwand	858'000.00	922'000.00
Raumaufwand	41'000.00	41'000.00
Büromaterial / Porti / Drucksachen	28'000.00	28'000.00
IT Support / Telekommunikation	60'000.00	30'000.00
Revision / Buchführungsaufwand	5'000.00	6'000.00
Post- / Bankspesen	1'000.00	1'000.00
Spesen	4'000.00	5'000.00
Allgemeiner Betriebsaufwand	15'000.00	15'000.00
Total Verwaltungs- / Informatikaufwand	154'000.00	126'000.00
Abschreibungen	123'000.00	139'000.00
Total Abschreibungen	123'000.00	139'000.00
Debitorenverlust	12'000.00	12'000.00
Mehrertrag	10'600.00	7'500.00
Total	2'062'600.00	2'194'500.00

* Revidiert an der MV vom 2.4.2014

MieterInnen / Locataires

	2013				2012			
	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C
Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats	158	63	53	42	145	77	49	19
1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	136	56	50	30	125	67	45	13
Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	22	7	3	12	20	10	4	6
Stand per / Etat au 01.01.	98	47	40	11	97	49	34	14
Stufenwechsel	2	-11	10	3	0	-6	7	-1
Eintritte / Entrées	50	24	0	26	30	23	4	3
Austritte / Sorties	-29	-14	-11	-4	-29	-19	-5	-5
Stand per / Etat au 31.12.	121	46	39	36	98	47	40	11
Interne Wohnungswechsel / Changements internes	8				12			
Wohnsitz / Domicile								
Biel / Bienne	143	57	44	42	127	68	40	19
Kanton Bern / Canton de Berne	15	6	9	0	18	9	9	0
Andere / Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
Sprache / Langue								
Deutsch / Allemand	101	45	31	25	89	52	27	10
Französisch / Français	57	18	22	17	56	25	22	9
Aufenthalt vor Aufnahme / Séjour avant admission								
Wohnung-Zimmer / Appartement-chambre	76	19	17	40	61	30	16	15
Gefängnis / Prison	2	1	1	0	2	1	1	0
Klinik / Clinique	13	5	8	0	15	6	8	1
Eltern / Parents	2	1	0	1	3	2	0	1
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	23	13	9	1	20	9	9	2
Heilsarmee / Armée du salut	23	13	10	0	30	21	9	0
Sleep-In	8	4	4	0	5	2	3	0
Wohnheim / Foyer	11	7	4	0	9	6	3	0
Vermittelt durch / Par l'intermédiaire de								
Sozialdienst / Service social	52	18	31	3	60	29	25	6
Erwachsenenschutz / Protection des adultes	6	3	2	1	10	7	2	1
Contact Netz	4	2	2	0	6	3	3	0
Notschlafstellen / Foyers pour sans abri	1	1	0	0	2	2	0	0
Klinik / Clinique	6	3	3	0	6	2	4	0
Wohnheim / Foyer	3	2	1	0	3	2	1	0
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	23	11	6	6	21	11	6	4
Diverse / Divers	38	10	1	27	11	6	4	1
Selbst / Soi-même	25	13	7	5	26	15	4	7
Einkommen / Revenu								
Sozialhilfe / Aide sociale	76	44	29	3	84	56	26	2
IV / AI	29	12	13	4	26	11	12	3
Lohn + IV oder Sozialhilfe / Salaire + AI ou aide sociale	20	6	8	6	18	9	7	2
Lohn / Salaire	21	0	0	21	11	0	0	11
AHV / AVS	9	0	3	6	5	1	3	1
ALV, Diverse / AC, divers	3	1	0	2	1	0	1	0

	2013				2012			
	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C
Bei Casanostira seit / Auprès de Casanostira depuis								
- 6 Monate / mois	41	16	0	25	29	22	2	5
- 1 Jahr / an	25	17	4	4	13	11	1	1
- 2 Jahre / ans	14	5	6	3	15	9	5	1
- 3 Jahre / ans	8	3	5	0	14	13	1	0
- 4 Jahre / ans	9	5	4	0	13	7	5	1
- 5 Jahre / ans	14	6	6	2	10	3	5	2
mehr als 5 Jahre / 5 ans et plus	47	11	28	8	51	12	30	9
HauptvertragspartnerIn / Partenaire principal du contrat								
Geschlecht / Sexe								
Männer / Hommes	127	55	45	27	111	56	39	16
Frauen / Femmes	31	8	8	15	34	21	10	3
Alter / Âge								
- 25 Jahre / ans	15	8	3	4	11	7	1	3
- 30 Jahre / ans	9	4	1	4	7	6	1	0
- 35 Jahre / ans	16	9	4	3	16	8	5	3
- 40 Jahre / ans	20	9	7	4	19	12	6	1
- 45 Jahre / ans	25	8	13	4	34	19	12	3
- 50 Jahre / ans	21	10	8	3	17	8	7	2
- 55 Jahre / ans	18	7	4	7	16	9	3	4
- 60 Jahre / ans	13	4	5	4	12	5	5	2
- 65 Jahre / ans	12	4	4	4	8	2	6	0
> 65 Jahre / ans	9	0	4	5	5	1	3	1
MieterInnen mit medizinisch-psychiatrischen Problemen / Locataires ayant des problèmes médico-psychiatriques								
Opiate / Opiacés	23	17	6	0	27	18	9	0
Alkohol / Alcool	17	5	11	1	18	4	12	2
Politoxikomanie / Politoxicomanie	11	5	6	0	9	7	2	0
Psychisch behindert / Handicap psychique	18	8	9	1	17	6	8	3
Psychisch krank / Maladie psychique	23	11	11	1	31	20	9	2
MieterInnen ohne bezeichnetes Problem / Locataires sans problème désigné								
	66	17	10	39	43	22	9	12

Stufe / Niveau A:

Wöchentliche Hausbesuche /
Visites à domicile hebdomadaires

Stufe / Niveau B:

Mindestens ein bis zwei Hausbesuche pro Monat /
Au minimum une à deux visites à domicile par mois

Stufe / Niveau C:

Beratung bei Bedarf / Conseils en cas de besoin

Anmeldungen / Inscriptions

Anmeldungen / Inscriptions

Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats	237	245	166	198
---	-----	-----	-----	-----

Davon für Wohnfit / pour Wohnfit	19	10	22	17
----------------------------------	----	----	----	----

1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	161	181	124	164
---	-----	-----	-----	-----

Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	76	64	42	34
---	----	----	----	----

Wohnsitz / Domicile

Biel / Bienne	164	178	111	143
---------------	-----	-----	-----	-----

Kanton Bern / Canton de Berne	65	54	51	47
-------------------------------	----	----	----	----

Andere / Autres	8	13	4	8
-----------------	---	----	---	---

Sprache / Langue

Deutsch / Allemand	127	147	101	120
--------------------	-----	-----	-----	-----

Französisch / Français	110	98	65	78
------------------------	-----	----	----	----

Aufenthalt vor Casanostra / Séjour avant Casanostra

Wohnung-Zimmer / Appartement-chambre	127	118	75	89
---	-----	-----	----	----

Gefängnis / Prison	1	1	3	4
--------------------	---	---	---	---

Klinik / Clinique	7	16	12	8
-------------------	---	----	----	---

Eltern / Parents	18	12	12	19
------------------	----	----	----	----

Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	49	44	25	41
--------------------------------------	----	----	----	----

Heilsarmee / Armée du salut	11	26	16	17
-----------------------------	----	----	----	----

Sleep-In	6	10	6	2
----------	---	----	---	---

Wohnheim / Foyer	15	12	11	11
------------------	----	----	----	----

Hotel / Hôtel	3	4	4	4
---------------	---	---	---	---

Keine Angabe / Sans indication	0	2	2	3
--------------------------------	---	---	---	---

Vermittelt durch / Par l'intermédiaire de

Sozialdienst / Service social	71	68	66	80
-------------------------------	----	----	----	----

Erwachsenenschutz / Protection des adultes	7	7	8	9
---	---	---	---	---

Suchtberatung / Consultations en matière de dépendance	6	5	5	3
---	---	---	---	---

Notschlafstellen / Foyers pour sans abri	2	1	1	0
--	---	---	---	---

Kliniken, PDB / Cliniques, SPB	5	15	6	11
--------------------------------	---	----	---	----

Wohnheime / Foyers	3	8	2	3
--------------------	---	---	---	---

Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	37	41	16	20
--------------------------------------	----	----	----	----

Diverse / Divers	35	31	27	43
------------------	----	----	----	----

Selbst / soi-même	71	69	35	29
-------------------	----	----	----	----

Einkommen / Revenu

Sozialhilfe / Aide sociale	150	157	112	133
----------------------------	-----	-----	-----	-----

IV / AI	32	35	27	28
---------	----	----	----	----

Lohn / Salaire	36	33	17	18
----------------	----	----	----	----

ALV / AC	8	10	6	9
----------	---	----	---	---

AHV / AVS	6	4	0	3
-----------	---	---	---	---

Diverse / Divers	5	6	4	7
------------------	---	---	---	---

2013 2012 2011 2010

HauptanmelderIn / Partenaire principal de l'inscription

Geschlecht / Sexe

Männer / Hommes	150	156	106	127
-----------------	-----	-----	-----	-----

Frauen / Femmes	87	89	60	71
-----------------	----	----	----	----

Alter / Âge

- 25 Jahre / ans	35	34	36	38
------------------	----	----	----	----

- 30 Jahre / ans	37	30	18	28
------------------	----	----	----	----

- 35 Jahre / ans	31	34	22	20
------------------	----	----	----	----

- 40 Jahre / ans	30	29	23	30
------------------	----	----	----	----

- 45 Jahre / ans	34	35	21	26
------------------	----	----	----	----

- 50 Jahre / ans	21	31	23	26
------------------	----	----	----	----

- 55 Jahre / ans	22	24	8	13
------------------	----	----	---	----

- 60 Jahre / ans	11	14	6	6
------------------	----	----	---	---

- 65 Jahre / ans	4	5	3	4
------------------	---	---	---	---

> 65 Jahre / ans	8	4	3	3
------------------	---	---	---	---

Keine Angabe / Pas d'indication	4	5	3	4
---------------------------------	---	---	---	---



Überbauung Wasenstrasse

Nouvelles constructions à la rue Wasen

Austritte / Sorties

	2013				2012			
	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C

Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats	29	14	11	4	29	19	5	5
1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	23	11	10	2	22	14	4	4
Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	6	3	1	2	7	5	1	1

Beendigung des Mietverhältnisses / Terminaison du contrat de bail								
Kündigung durch MieterIn / Résiliation par le/la locataire	16	8	5	3	18	11	2	5
Kündigung durch Casanostra / Résiliation par Casanostra	13	6	6	1	8	6	2	0
Todesfall / Décès	0				3	2	1	0

Mietdauer / Durée du contrat								
- 6 Monate / Mois	6	5	1	0	5	4	0	1
- 1 Jahr / Année	8	6	0	2	4	3	0	1
- 2 Jahre / Année	2	1	0	1	3	2	0	1
- 3 Jahre / Année	2	0	2	0	4	4	0	0
- 4 Jahre / Année	2	1	1	0	2	2	0	0
- 5 Jahre / Année	2	0	2	0	2	0	2	0
+ 5 Jahre / Année	7	1	5	1	9	4	3	2

Austritt in / Sortie vers								
Eigene Wohnung / Appartement	17	7	6	4	14	7	3	4
Familie, Eltern, Partner / Famille, parents, partenaire	0	0	0	0	1	0	0	1
Klinik / Clinique	2	1	1	0	0	0	0	0
Gefängnis / Prison	1	0	1	0	0	0	0	0
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	5	3	2	0	3	3	0	0
Therapie stationär / Thérapie stationnaire	0	0	0	0	1	1	0	0
Heim / Foyer	1	0	1	0	3	3	0	0
Liegenschaftswechsel bei Ca- sanostra / Changement d'im- meuble auprès de Casanostra	3	3	0	0	4	3	1	0
Todesfall / Décès	0	0	0	0	3	2	1	0

	2013			2012		
	besser / mieux	gleich / pareil	schlechter / moins bien	besser / mieux	gleich / pareil	schlechter / moins bien

Veränderungen gegenüber Mietbeginn ohne Stufe C / Changements par rapport au début du contrat sans niveau C						
Körperlicher Allgemeinzustand / Etat physique	6	15	4	7	10	4
Psychische Verfassung / Etat psychique	8	13	4	8	8	5
Soziale Interaktion / Intégration sociale	6	16	3	6	14	1

Veränderungen gegenüber Mietbeginn: Stufe A / Changements par rapport au début du contrat: niveau A						
Körperlicher Allgemeinzustand / Etat physique	3	9	2	5	9	3
Psychische Verfassung / Etat psychique	4	8	2	5	7	5
Soziale Integration / Intégration sociale	2	10	2	4	12	1

Veränderungen gegenüber Mietbeginn: Stufe B / Changements par rapport au début du contrat: niveau B						
Körperlicher Allgemeinzustand / Etat physique	3	6	2	2	1	1
Psychische Verfassung / Etat psychique	3	6	2	3	1	0
Soziale Integration / Intégration sociale	3	7	1	2	2	0

Wohnfit

2013 2012

2013 2012

Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats

1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	32	34
Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	18	20

Stand per / Etat au 01. 01.

Eintritte / Entrées	15	12
Austritte / Sorties	17	18

Stand per / Etat au 31. 12.

	30	32
--	----	----

Anlassproblem / Problème déclencheur

Unklare Wohnsituation Situation de logement incertaine	6	8
Unklare Lebensverhältnisse Circonstances d'existence incertaines	6	5
Mietvertrag gekündigt - abgemahnt Résiliation du bail ou mise en demeure	9	12
Psycho-soziale Situation (Isolation, Vereinsamung) Situation psychosociale (isolement)	8	8
Wohnkompetenzen ungenügend / Compétences insuffisantes pour faire face aux obligations de locataire	21	21

Wohnsitz / Domicile

Biel / Bienne	29	34
Lyss	15	17
Agglomeration / agglomération	6	3

Sprache / Langue

Deutsch / Allemand	37	34
Französisch / Français	13	20

Vermittelt durch / Par l'intermédiaire de

Sozialdienste / Services sociaux	36	42
Vormundschaftsamt / Office de protection des adultes	2	2
Contact Netz	1	1
Klinik / Clinique	2	0
Wohnheim / Foyer	0	1
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	2	1
Diverse / Divers	6	6
Selbst / Soi-même	1	1

Einkommen / Revenu

Sozialhilfe / Aide sociale	38	38
IV / AI	4	7
Lohn / Salaire	1	1
AHV / AVS	3	3
Diverse / Divers	4	5

HauptvertragspartnerIn / Partenaire principal du contrat

Geschlecht / Sexe

Männer / Hommes	35	33
Frauen / Femmes	15	21

Alter / Âge

- 25 Jahre / ans	4	6
- 30 Jahre / ans	2	5
- 35 Jahre / ans	8	7
- 40 Jahre / ans	1	5
- 45 Jahre / ans	8	7
- 50 Jahre / ans	8	5
- 55 Jahre / ans	8	10
- 60 Jahre / ans	4	5
- 65 Jahre / ans	4	1
> 65 Jahre / ans	3	3

KlientInnen mit medizinisch-psychiatrischen Problemen / Client-e-s ayant des problèmes médico-psychiatriques

Opiate / Opiacés	2	2
Alkohol / Alcool	8	5
Polytoxikomanie / Polytoxicomanie	3	2
Psychisch behindert / Handicap psychique	4	8
Psychisch krank / Maladie psychique	8	11

KlientInnen ohne bezeichnetes med. Problem / Client-e-s sans problème méd. désignés

25 26

Wohnfit Austritte / Sorties

	2013	2012
Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats	17	18
1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	8	13
Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	9	5

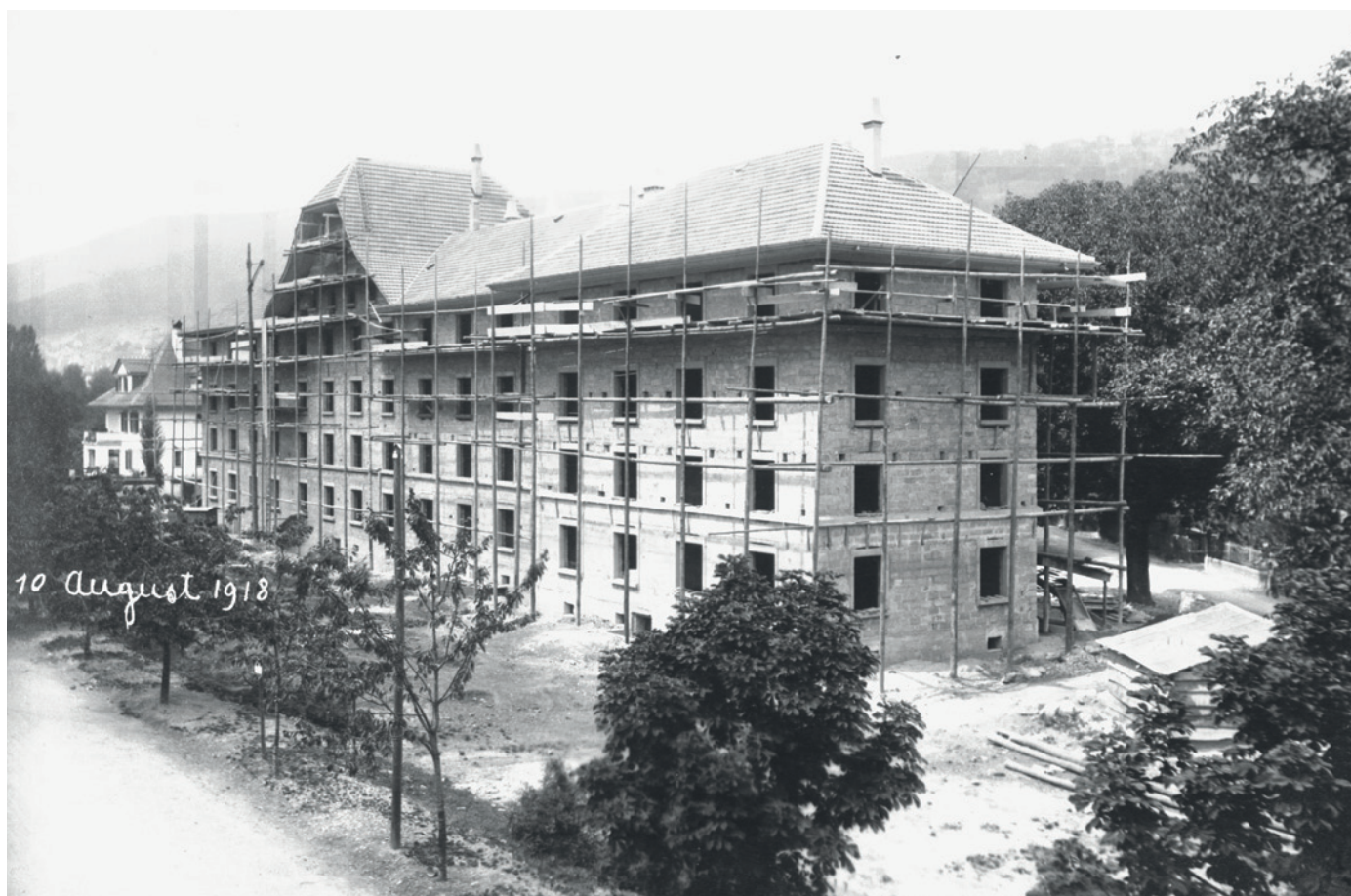
Beendigung der Vereinbarung / Résiliation de la convention

durch KlientIn / par le/la cliente	6	12
durch Casanostra / par Casanostra	1	0
durch KostengutsprecherIn / par celui qui garantit le paiement	10	6

Begleitdauer (Vereinbarungsdauer) / Durée de l'accompagnement (Durée de la convention)

- 6 Monate / Mois	5	8
- 1 Jahr / an	3	2
- 2 Jahre / ans	3	4
- 3 Jahre / ans	3	2
- 4 Jahre / ans	2	1
- 5 Jahre / ans	1	1
+ 5 Jahre / ans	0	0

	2013	2012
Auswertung / Évaluation		
Ziel(e) erreicht gemäss Vereinbarung / Objectif(s) atteint(s) selon convention	12	10
Ziel(e) teilweise erreicht / Objectif(s) partiellement atteint(s) selon convention	3	5
Ziel(e) nicht erreicht gemäss Vereinbarung / Objectif(s) pas atteint(s) selon convention	1	3



Überbauung Wasenstrasse / Nouvelles constructions à la rue Wasen

Pressespiegel / Revue de presse

BIEL BIENNE 12. / 13. JUNI 2013

AKTUELL / ACTUEL

BIEL BIENNE 12 / 13 JUIN 2013

3

WOHNUNGSMARKT

«Historisch einzigartig»

Der Bieler Gemeinderat will die Politik des gemeinnützigen

Wohnungsbaus an der Wasenstrasse fortsetzen.

VON
WERNER
HADORN

Man schreibt das Jahr 1914. In Europa beginnt ein Krieg zu toben. Auch in der Schweiz ist die Not gross. Jeder Soldat leistet 500 Diensttage, eine Verdienstausfallentschädigung gibt es nicht. Wohnungen sind teuer, eng, überbelegt und hygienisch unzureichend. Nach dem Ersten Weltkrieg ist die Wohnungsnot derart gross, dass die öffentliche Hand Wohnbauförderung betreiben muss.

In Deutschland sind seit den 1890er-Jahre Baugenossenschaften entstanden. Diese kaufen Land, werden im Milizsystem verwaltet, dürfen keinen Gewinn ausschütten. Die Idee schwappt angesichts der prekären wirtschaftlichen Lage auf die Schweiz über. 1892 wird in Zürich die erste Baugenossenschaft gegründet.

Die von der Wohnungsnot besonders stark betroffene Industriemetropole Biel wird (neben Zürich) zur Hochburg des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Während heute schweizweit bloss 5 Prozent aller Wohnungen in Genossenschaftsbesitz sind, kommt Biel auf 16 Prozent, Tendenz sinkend: Früher waren es 25 Prozent.

Abstimmung. Am 4./5. Juli 1914 nehmen die Stimmbürger zur folgenden Frage eines Initiativkomitees Stellung: «Wollt Ihr 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?»

Mit 748 gegen 402 Stimmen sagen die Stimmbürger Ja zum ersten Bieler Beispiel von kommunalem Wohnungsbau. Zur Erteilung eines Kredits von 320 000 Franken sind zwei Drittel der Stimmen nötig. Die erreicht die Vorlage aber nicht. So beginnt ein jahrelanges Hin und Her, bis der

Bau dann doch errichtet werden kann.

Einzigartig. Mit dieser Abstimmung beginnt ein Prozess, dem der Bieler Gemeinderat «historisch einzigartige Bedeutung» zuschreibt. Im Herbst 1918, zum Kriegsende, kann der Bau an der Wasenstrasse 34–46 bezogen werden. Ein Spielhof für Kinder wird durch ein Waschhaus begrenzt; das Haus in seinem monumentalen Heimatsstil gemahnt architektonisch ans Gymnasium an der Alpenstrasse. Auf der Südseite werden ansehnliche Nutzgärten angelegt – Selbstversorgung wird damals, als ein grosser Teil der Familienbudgets noch der Ernährung dient, gross geschrieben. Der vom damaligen Stadtbaumeister Heinrich Huser erbaute Komplex umfasst sechs Wohnhäuser mit insgesamt 48 Zweifamilien- und Dreifamilienwohnungen. Anfänglich profitieren vor allem städtische Angestellte von der Anlage, heute dienen sie als Sozialwohnungen.

Nachhaltig. Die Geschichte wird demnächst im Bieler Stadtrat eine Fortsetzung finden. Der Gemeinderat hat beschlossen, den gemeindeeigenen Komplex zu veräussern – aber nicht an gewinnorientierte Anbieter, die an diesem Objekt an bester Lage im Stadtzentrum auch interessiert waren. Den Zuschlag erhalten haben vielmehr zwei Organisationen, die dafür garantieren, dass der ursprüngliche nachhaltige Zweck erhalten bleibt: zum einen der Verein Casanostra, zum andern die schon 1925 gegründete Bieler Wohnbaugenossenschaft (BIWOG). Casanostra verknüpft seit 20 Jahren die gemeinnützige Wohnungsvermietung mit Sozialarbeit; die BIWOG vermietet seit 1926 Genossenschaftswohnungen. Zusammen planen die beiden zukünftigen Träger

sonen und Familien des Mittelstandes, aber auch für sozial Benachteiligte tragbar sind (im Altbau ab 700 Franken für eine Zwei-, ab 900 für eine Dreizimmerwohnung)

- eine ökologische, energiesparende Sanierung respektive einen Neubau durch die BIWOG unter Berücksichtigung der lokalen Bauwirtschaft
- Wohnraum auch für gesellschaftliche Sonderbedürfnisse, etwa für demenzkranke Menschen

- die Sanierung der Altbauten für 6 Millionen Franken; der Neubau wird 8 Millionen kosten. Dazu kommt der Verkaufspreis von 1,1 Millionen



PHOTOS: JOEL SCHWIZER

Franken. Die Stadt bleibt Eigentümerin der ganzen Parzelle und bucht jährliche Bau-rechts-Zinseinnahmen. BIWOG-Präsident Vincent Studer: «Unser Konzept sieht vor, dass sich verschiedene Generationen hier begegnen und sich gegenseitig unterstützen.» Casanostra-Geschäftsführer Fritz Freuler: «Das Projekt ist ein Meilenstein in unserer Geschichte. In eigenen Liegen-schaften können wir unsere Dienstleistungen sowohl für Mieter als auch für die Stadt besser und günstiger erbringen als in gemieteten Wohnungen.»

Vincent Studer und Fritz Freuler. Ihre Vorfreude auf die Wohnsiedlung ist gross.

Vincent Studer und Fritz Freuler se rejoissent de reprendre le complexe de la rue Wasen.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

«Etape historique»

Le Conseil municipal biennois veut poursuivre la politique des appartements à loyers modérés à la rue du Wasen.

PAR
WERNER
HADORN

L'histoire de l'an 1914 s'écrit. En Europe commence une guerre insensée. En Suisse aussi, la misère est grande. Chaque soldat accomplit 500 jours de service, il n'existe pas encore de compensation pour perte de gain. Les autorités doivent pour-

La métropole industrielle Bienne (à côté de Zurich) est particulièrement touchée par le manque d'appartements et devient le bastion des appartements à loyers modérés. Alors qu'aujourd'hui en Suisse, à peine 5% des locatifs sont aux mains de coopératives, il y en a 16% à Bienne, tendance à la baisse: avant, il y en avait 25%.

Votation. Les 4 et 5 juillet 1914 le corps électoral se prononce sur la question suivante d'un comité d'initiative:

«Etes-vous pour la construction immédiate en ville de Bienne d'immeubles locatifs d'au moins 50 appartements de 2 à 3 chambres et la location à bas prix de ces appartements?»

Par 748 voix contre 402 les votants disent oui au premier exemple biennois de construction communale d'appartements. Mais pour l'octroi d'un crédit de 320 000 francs, les deux-tiers des votants est requis, ce qui n'est en l'occurrence pas le cas. Aussi, une année de tergiversations commence, avant que la construction ne puisse débuter.

Unique. Avec ce vote débute un processus relevant du Conseil municipal biennois et désigné comme «un fait d'importance historique». A la fin de la guerre 14-18, en automne, les appartements de la rue Wasen 34-36 peuvent être habités. Une aire de jeux pour enfants est limitée par un lavoir; par son architecture «Heimatsstil» monumental, le bâtiment rappelle le gymnase de la rue des Alpes. Côté sud se trouvent de vastes jardins potagers – à l'époque, avoir sa propre nourriture constituait encore une part importante du budget familial, et de beaucoup. Le complexe érigé par l'urbaniste de la ville d'alors, Heinrich Huser, comprend six immeubles locatifs avec au total 48 appartements de deux et trois chambres. Au début, les employés communaux en profitaient, aujourd'hui, les locaux servent d'appartements sociaux.

Durable. L'histoire va connaître prochainement une suite au Conseil de Ville de Bienne. Le Conseil municipal a décidé de vendre le com-

plexe, propriété de la commune – mais pas à des repreneurs intéressés par les gains réalisables avec cet objet idéallement situé au centre-ville. La préférence a plutôt été donnée à deux organisations qui se portent garantes de lui conserver son but originel et durable: d'une part la société Casanostra, de l'autre la Coopérative biennoise de Construction (BIWOG) fondée en 1925 déjà. Casanostra allie depuis 20 ans la location d'appartements à loyers modérés et le travail social; la BIWOG loue des appartements coopératifs depuis 1926. Les deux futurs repreneurs planifient ensemble:

- un complexe immobilier mixte, assaini complètement et composé de 48 anciens et plusieurs nouveaux logements dont les loyers sont supportables pour des individus et des familles de classe moyenne, mais aussi pour des gens préférentiellement (dans l'ancien bâtiment des 700 francs pour un deux-pièces, des 900 francs pour un trois-pièces).
- une rénovation et une nouvelle construction par BIWOG écologiques et peu gourmandes en énergie tenant compte de l'industrie locale du bâtiment,
- des locaux également pour des besoins spéciaux de société, comme par exemple pour des gens atteints de démence.

La rénovation du complexe existant est devisé à 6 millions de francs, le nouveau bâtiment à huit millions, auxquels s'ajoute le prix d'achat de 1,1 million. La Ville reste propriétaire de toute la parcelle et encaisse des revenus annuels en droit de superficie.

BIWOG et Casanostra se rejoignent. Président de BIWOG, Vincent Studer: «Notre concept prévoit qu'ici les différentes générations se rencontrent et s'entraident.» Pour Fritz Freuler, directeur de Casanostra, «le projet est une étape importante dans notre histoire. Dans nos propres immeubles, nous pouvons mieux offrir nos prestations et à meilleur compte autant à nos locataires qu'à la Ville que dans des appartements loués.»

Bieler Tagblatt, Freitag, 14. Juni 2013

Verkauf für Biels Zukunft

Wohnbau Der Bieler Gemeinderat will eine Überbauung an Casanostra und Biwog verkaufen. Ein Engagement für den gemeinnützigen Wohnbau, der in ebendiesen Häusern seinen Ursprung hat.

Wohnbaugenossenschaften und Biel, das passt offenbar zusammen. Rund 15 Prozent der Wohnungen in Biel sind im Besitz von Genossenschaften. Die Stadt will den gemeinnützigen Wohnbau auch weiterhin fördern. Deshalb beabsichtigt der Gemeinderat, die städtische Wohnüberbauung an der Wasenstrasse an zwei entsprechende Organisationen zu verkaufen (siehe Infobox). Konkret wird der Verein für Wohnhilfe Casanostra neuer Besitzer der Gebäude an der Wasenstrasse 42, 44 und 46 und zahlt dafür 450 000 Franken. Die Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog) kauft für 600 000 Franken die Häuser an der Wasenstrasse 34 bis 40.

Die Liegenschaften sind zur Zeit der Wohnungsnot während des Ersten Weltkriegs erbaut worden und bilden laut den zwei Organisationen den Grundstein des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Biel. Heute sind sie sanierungsbedürftig, und im Bauinventar der Stadt als K-Objekte eingetragen, was bei einer Sanierung berücksichtigt werden muss. Casanostra und Biwog haben sich trotzdem verpflichtet, die Häuser zu renovieren, was rund sechs Millionen Franken kosten dürfte. Biwog plant zudem einen Neubau und wird dafür weitere acht Millionen investieren. Im Erdgeschoss wird sich der Betagtenpflegeverein Biel-Seeland einmieten und zehn Pflegeplätze für chronisch- oder demenzkranke Bewohner anbieten.

Die Stadt bleibt Eigentümerin der Parzellen und vergibt das Land für die nächsten 60 Jahre im Baurecht. Dafür fließen jährlich rund 50 000 Franken an Zinsen in die Kassen. Das Kaufgeschäft ist aber noch nicht unter Dach und Fach: Der Stadtrat muss dem Anliegen an seiner Sitzung in zwei Wochen noch zustimmen.

Höherer Verkaufspreis möglich

Die Stadt hat für die Häuser indes auch höhere Angebote erhalten, wie Finanzdirektorin Silvia Steidle (PRR) gestern sagte. Die beste Offerte lag rund eine Million über dem jetzigen Preis – also doppelt so hoch. «Aber bei anderen Investoren hatten wir keine Garantie, dass die Gebäude renoviert werden», sagte Steidle. Damit bestünde das Risiko, dass sie in schlechtem Zustand bleiben und keine soziale Durchmischung erfolgt. Ähnlich argumentierte Fritz Freuler, Geschäftsleiter von Casanostra: «Ein anderer Käufer würde die Wohnungen



Die zirka 1918 erstellte Wohnüberbauung an der Wasenstrasse umfasst insgesamt 48 Wohnungen mit 26 Parkplätzen.

zvz

vielleicht nicht sanieren, sondern einfach billig weitervermieten.» Das wäre kurzfristig gedacht. Die Stadt habe ein Interesse an qualitativ gutem Wohnraum, was Investitionen bedingt.

Der Verkauf an Casanostra und Biwog steht laut Steidle auch im Zeichen der gemeinderätlichen Schwerpunkte, die letzte Woche präsentiert wurden (das BT berichtete). Eines der Ziele besteht darin, für die Liegenschaftsverkäufe die Sozial-, Wohnungs- und Umweltpolitik zu berücksichtigen. Fritz Freuler betonte, dass erneuerbare Energien eine wichtige Rolle spielten. Zudem plant die Biwog laut Präsident Vincent Studer ein «Urban Farming»-Projekt: Auf der Grünfläche soll Gemüse gepflanzt werden, von dem die Bewohner profitieren.

Vom Verkauf profitiert laut Freuler auch das Gewerbe. Denn Casanostra und Biwog werden bei der Vergabe der Arbeiten die regionalen Unternehmen berücksichtigen. Freuler und Steidle zeigten sich daher überzeugt, dass der Stadtrat dem Verkauf trotz der angespannten Finanzlage zustimmen wird.

«Es sind zwei total verschiedene Projekte, und beide stehen für Biel und seine Zukunft.»

Silvia Steidle, Finanzdirektorin

Biwog und Casanostra

- Die Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog) wurde **1925 gegründet**. Ihr gehören 82 Gebäude mit 141 Wohnungen. Aktuell plant Biwog in Brugg 27 Alterswohnungen.
- Der Bieler Verein für Wohnhilfe **Casanostra** existiert seit 1990. Er vermietet Wohnungen an Personen, die auf dem Markt nichts finden und bietet **professionelle Hilfe**, wenn Gefahr besteht, die Wohnung zu verlieren.
- Beide dürfen mit ihren Liegenschaften **nicht spekulieren** und keine Gewinne ausschütten.

jl

Das Parlament befindet in zwei Wochen über ein zweites Geschäft, das den Wohnbau betrifft. Die Stadt will dem Unternehmer Hans Widmer bis Mitte 2016 ein Kaufrecht für das Gebäude auf der nordwestlichen Seite der Esplanade einräumen. Widmer, bereits Besitzer des benachbarten Gebäudes an der Neumarktstrasse, könnte die Liegenschaft bis dann zum Preis von 4,9 Millionen Franken erwerben. Bis Ende 2012 hatte die Telekomfirma Orange das Kaufrecht, nutzte es aber nicht. An der gestrigen Pressekonferenz erklärte der 73-jährige Widmer seine Pläne, die er mit dem nicht eben bescheidenen Namen «Sensationelles Wohnen» anpries. Widmer plant Eigentums- und Mietwohnungen für den Mittelstand – für jene Bewohner, «die der Stadt Steuern bringen», wie er mit einem Lachen sagte.

Steidle betonte, auch dieses Projekt passe zur politischen Agenda. Ihr Fazit: «Es sind zwei total verschiedene Projekte, und beide stehen für Biel und die Zukunft der Stadt.» Jacqueline Lipp

VENDREDI 14 JUIN 2013 LE JOURNAL DU JURA

POLITIQUE FONCIÈRE Le Municipal soutient les coopératives

La Ville réaffirme sa volonté d'offrir des logements de qualité

VIVIAN BOLOGNA

La Ville entend bel et bien augmenter la qualité des logements. Les deux transactions foncières au menu du Conseil de ville de la fin du mois vont dans ce sens. La directrice des Finances Silvia Steidle en a présenté hier les avantages.

Dans le premier dossier, le Conseil municipal a ainsi décidé de vendre les bâtiments de la rue du Wasen 34 à 40 pour 600 000 fr. à la coopérative d'habitation Biwog et les immeubles sis du 42 au 46 à Casanostra pour 450 000 fr. En outre, l'exécutif propose de leur octroyer du terrain en droit de superficie pour une durée de 60 ans. Pour mémoire, Casanostra offre des logements à des personnes sans abri ou risquant de l'être.

La Ville aurait pu tirer au moins un million de francs supplémentaire de la vente des bâtiments. Elle a en effet reçu des offres bien plus alléchantes d'un point de vue comptable. En cette période de vaches maigres, les conseillers de ville suivront-ils le raisonnement du Municipal? «Les investisseurs que nous avons choisis garantissent qu'ils assainiront les bâtiments pour un montant de 6 millions de francs. Une garantie que d'autres investisseurs n'ont pas présentée. Le risque était donc élevé de voir ces immeubles rester en mauvais état, engendrant une mixité sociale insatisfaisante», argue Silvia Steidle.

En outre, Biwog va construire un nouveau lotissement au nord de la parcelle, pour 8 millions de francs. «Cela permettra de lutter contre la stagnation du marché du logement», souligne la conseillère municipale.

Dans cette nouvelle construction de 2000 m² bruts de plancher, la coopérative Biwog va louer une partie du rez-de-chaussée à l'association Bienne-Seeland pour les personnes âgées. Celle-ci offrirait dix places d'accueil pour des personnes atteintes de maladie chronique ou



Les bâtiments de la rue Wasen fêteront leurs 100 ans en 2018. La coopérative Biwog et Casanostra s'engagent à rénover les lieux pour 6 millions de francs. PETER SAMUEL JAGGI

de démence. Le président de Biwog, Vincent Studer, a précisé qu'il était envisagé de créer un projet d'agriculture urbaine: «Les habitants des immeubles pourraient ainsi bénéficier des légumes produits dans leur propre jardin, par exemple par le biais d'un abonnement.»

Selon le directeur de Casanostra, Fritz Freuler, le choix de son association et de Biwog a de multiples avantages pour la Ville de Bienne: «Ainsi, les loyers restent hors du marché immobilier spéculatif sur le long terme. Ils sont financièrement accessibles à une large partie de la population. Les travaux de construction seront attribués en tenant compte de critères durables, écologiques et sociaux. Dans la mesure du possible, les entreprises locales seront mandatées pour ces travaux.»

La décision du Municipal fait écho à sa volonté de poursuivre le soutien aux coopératives d'habitation qui possèdent quelque 15% des logements biennois.

Dans ce sens, le Conseil municipal a approuvé mercredi un crédit additionnel de 40 000 fr. destiné à l'élaboration des bases nécessaires au renouvellement des contrats de droit de superficie avec les coopératives. Les résultats sont attendus d'ici la fin de l'année. Le renouvellement des divers contrats de droit de superficie devrait débiter l'an prochain.

Des logements de haut standing

Mais le Municipal n'entend pas favoriser uniquement le développement des logements en coopératives. C'est pourquoi il propose au parlement d'octroyer un droit d'emption de 3316 m² pour des terrains dans le secteur de l'Esplanade – le terrain qui accueille la Barbarie – à Hans Widmer. Le prix d'achat est fixé à 4,9 millions de francs. Cette solution s'est imposée à l'exécutif car Hans Widmer est déjà propriétaire de la parcelle adjacente

(côté rue du Marché-Neuf). Hans Widmer a donc l'intention de proposer «des logements de qualité dans une zone où la vue est imprenable grâce à des constructions qui pourraient atteindre 23 mètres de haut. La moitié des logements prévus sur une surface de 31 000 m² bruts de plancher sera mise en vente, l'autre moitié sera louée.»

L'offre de qualité qu'il propose «permettra à la Ville d'avoir de meilleures rentrées fiscales», a-t-il glissé. Le nombre d'appartements qui seront construits dépendra du concours d'architecture qui vient d'être lancé pour le secteur Esplanade Nord.

La balle est désormais dans le camp du parlement à la fin du mois. Pour Silvia Steidle, «ce sont deux projets totalement différents qui représentent tous les deux Bienne et son développement futur.»

 www.journaldujura.ch

Les articles concernant les coopératives sont à découvrir dans nos archives.

Immobilien, Agglolac und Rechnung im Visier

Biel Heute und morgen tagt das Stadtparlament zum letzten Mal vor der Sommerpause. Die Tagesordnung verspricht eine lebhaftige Debatte.

Zu den umstrittenen Themen im Bieler Stadtrat gehört das Projekt Agglolac. Nidau und Biel haben gemeinsam mit dem Projektentwickler Mobimo AG eine Planungsvereinbarung unterzeichnet. Die drei Partner wollen anschliessend die Projektgesellschaft Agglolac gründen. Diese soll den Auftrag erhalten, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.

Aber bevor die Planung des neuen Quartiers beginnen kann, müssen die Parlamente beider Städte diese Planungsvereinbarung gutheissen. Die Nidauer Stadträte haben am vergangenen Donnerstag einstimmig Ja zur

Vereinbarung gesagt. Aber bei den Bieler Nachbarn ist die Zustimmung keineswegs gesichert. «Wir werden gegen die Vereinbarungen stimmen, denn wir bekämpfen Agglolac», sagt Pascal Fischer, Präsident der Fraktion SVP/Die Eidgenossen. Ausserdem befasse sich Biel derzeit mit mehreren anderen Grossbaustellen, «und nicht einmal dafür hat die Stadt genügend Geld» – auch wenn, wie im Falle von Agglolac, der Investor die Mittel bereitstelle.

Trotzdem stehen die Bürgerlichen mehrheitlich hinter Agglolac. Die anderen Fraktionen sind hingegen uneins. Schliesslich sitzen einige ihrer Mitglieder im Vorstand des Gegenprojekts Publiac. Immerhin unterstützt die Mehrheit der Sozialdemokraten die Planungsvereinbarung. Dazu sagt SP-Stadträtin Dana Augsburger-Brom: «Wir dürfen nicht ver-

gessen, dass Agglolac in erster Linie auf dem Gebiet der Gemeinde Nidau errichtet werden soll. Daher wäre es schade, wenn wir das Projekt jetzt stoppen würden.»

Immobilienverkauf

Ein weiteres umstrittenes Geschäft ist der Verkauf von städtischen Liegenschaften an der Wasenstrasse: Die Gebäude mit den Hausnummern 34 bis 40 sollen für 600 000 Franken an die Wohnbaugenossenschaft Biwog und diejenigen mit den Nummern 42 bis 46 für 450 000 an den Verein Casanostira verkauft werden. Das Land wird im Baurecht für 60 Jahre abgetreten. Casanostira bietet Wohnraum für Obdachlose oder Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Ein Teil der Bürgerlichen befürchtet deshalb, dass das Angebot einen «Sozialtourismus» in das Quartier auslö-

sen könnte. Stadtrat Pablo Donzé von den Grünen widerspricht: «Die Stadt macht hier einen geeigneten Schritt in die Richtung des Genossenschaftswesens.»

Was für die Linke gut ist, trifft bei anderen Parteien auf Gegenwind. So meint Max Wiher von den Grünliberalen gar: «Man darf sich fragen, ob dieses Wohnquartier für Sozialwohnungen nicht zu schön ist.» Wiher betont allerdings, dass seine Partei noch keine Parole gefasst habe.

Die Fraktion SVP/Die Eidgenossen hingegen bekämpft den Antrag der Stadtregierung, wie Pascal Fischer erklärt: «Casanostira bietet schon heute genügend Sozialwohnungen an. Zudem könnte die Stadt mit dem Verkauf der Liegenschaften an Private bedeutend mehr Erlös erzielen.» Dieses Argument liess der Gemeinderat bereits im Vorfeld nicht gelten: Tat-

sächlich hätte die Stadt bei einem Verkauf an private Eigentümer rund eine Million Franken mehr eingenommen. Aber diese Investitionen konnten keinerlei Garantie für den werterhaltenden Unterhalt der Anlagen geben.

Demgegenüber haben sich Casanostira und Biwog vertraglich verpflichtet, die Immobilien für 6 Mio. Franken zu sanieren. Zudem plant Biwog den Bau eines neuen Wohnblocks für 8 Millionen. Das Erdgeschoss soll an den Betagtenpflegeverein Biel See-land vermietet werden. Der Immobilienverkauf dürfte eine parlamentarische Mehrheit dank der Unterstützung der Freisinnigen, der EDU und der EVP finden.

Das Parlament wird sich mit einem weiteren Immobiliengeschäft befassen: Die Stadt möchte 3316 Quadratmeter Land im Umfeld der Esplanade in der Nähe der

Couple – wo auch die Barbarie stattfindet – an Hans Widmer abtreten. Der Preis wurde auf 4,9 Millionen festgelegt. Widmer besitzt die angrenzende Parzelle (auf der Seite der Neumarktstrasse) und will dort 32 000 Quadratmeter Bruttowohnfläche erstellen. Die Hälfte soll als Eigentumswohnungen verkauft werden. Auch dieses Geschäft dürfte vom Stadtrat gutgeheissen werden.

Rechnung birgt Zündstoff

Voraussichtlich werden die Stadträte die Rechnung von 2012 genehmigen. Sie schliesst mit einem Defizit von 11,8 Mio. Franken ab. Das sind rund 2 Millionen mehr als im Voranschlag, welcher von 9,9 Millionen ausging. Deshalb enthält das Dokument Zündstoff im Hinblick auf die Beratung des Budgets 2014, welche im Oktober stattfinden wird. vb/pl

Bieler Tagblatt, Samstag, 29. Juni 2013

NACHRICHTEN

Stadtrat

Land für Biwog und Casanostira

Der Verein für Wohnhilfe Casanostira und die Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog) dürfen bauen: der Bieler Stadtrat hat beschlossen, ihnen 4300 Quadratmeter Bauland im Baurecht abzugeben und die Mehrfamilienhäuser 34-46 an der Wasenstrasse zu verkaufen. Zuvor diskutierte das Parlament darüber heftig, vor allem von bürgerlicher Seite kam Opposition. eva



wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

WOHNEN 9 SEPTEMBER 2013

Pioniersiedlung geht an Gemeinnützige

BIWOG/CASANOSTIRA Der Bieler Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die städtische Siedlung an der Wasenstrasse 34 bis 46 an die Wohnbaugenossenschaft Biwog und den Verein für Wohnhilfe Casanostira zu verkaufen. Die Überbauung besteht aus sechs Mehrfamilienhäusern mit 48 Wohnungen und einem Waschhaus. Für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Biel ist sie von grosser Bedeutung: 1914, als der Erste Weltkrieg ausbrach und die Wohnungsnot gross war, forderte die Bieler Bevölkerung nämlich an der Urne, es sei umgehend eine Wohnsiedlung mit günstigen Mieten zu erstellen. Es dauerte dann bis 1918, bis «Im Wasen» die entsprechende Wohnüberbauung erstellt war und mehrheitlich von städtischen Angestellten bezogen wurde.

Der Gemeinderat hat nun entschieden, dass er diesem geschichtsträchtigen Erbe Sorge tragen und die städtische Überbauung an zwei Kaufparteien veräussern will, die sich zu einem nachhaltigen und gemeinnützigen Handeln ver-

pflichtet haben. Biwog und Casanostira werden nicht nur dafür sorgen, dass die Mieten für die breite Bevölkerung bezahlbar bleiben. Die anstehende Gesamtsanierung soll den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege folgen, um der schützenswerten Bausubstanz Sorge zu tragen. Sie erfolgt nach ökologischen Gesichtspunkten, um den Energieverbrauch in der Überbauung möglichst stark zu verringern. Die beiden Kaufparteien wollen eine konstruktive Nachbarschaft pflegen und sich bei der Entwicklung der Überbauung gegenseitig unterstützen.



Die städtische Siedlung an der Wasenstrasse von 1918 soll an die beiden gemeinnützigen Bauträger Biwog und Casanostira veräussert werden.

MERCREDI 26 JUIN 2013 LE JOURNAL DU JURA

BIENNE 5

CONSEIL DE VILLE De belles passes d'armes en perspective ce soir et demain**Des sans-abri dans le viseur**

VIVIAN BOLOGNA

Les conseillers de ville se retrouvent encore à deux reprises avant de partir en vacances. Au menu de cette double séance de ce soir et demain, plusieurs thèmes qui ne manqueront pas de susciter de vifs débats. A commencer par le dossier Agglolac.

Afin que la phase de planification de ce nouveau quartier puisse bel et bien être lancée, les parlementaires biennois doivent approuver une convention de planification conclue entre Bienne, Nidau et l'investisseur Mobimo SA. Cette convention régit, entre autres, l'organisation, les compétences et les modalités décisionnelles ainsi que le financement d'une société de projet Agglolac, qui aura pour mandat de mener à bien les étapes suivantes du projet. Alors que le Conseil de ville nidowien l'a adoptée à l'unanimité jeudi dernier, il en ira sans doute autrement au législatif biennois. «*Nous nous opposerons à cette convention car nous sommes contre Agglolac*», indique Pascal Fischer, chef de groupe des UDC/Confédérés. *Il y a déjà assez de chantiers comme ça et on n'a déjà pas assez d'argent pour le reste.* Et tant pis si c'est surtout l'investisseur qui devrait passer à la caisse.

Hormis les bourgeois qui soutiennent unanimement le dossier, les autres fractions sont divisées, principalement parce que certains de leurs membres siègent au comité de PubliLac. «*La majorité de la fraction socialiste soutient toutefois la convention. Il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'abord d'un projet qui verrait le jour sur le territoire de Nidau. Ce serait dommage de le stopper maintenant*», relève Dana Augsburger-Brom.

RUE WASEN

Autre sujet sensible: la vente des bâtiments de la rue du Wasen 34 à 40 pour 600 000 fr. à la coopérative d'habitation Biwog et les immeubles sis du 42 au 46 à Casanostre pour 450 000 fr. L'exécutif propose de leur octroyer du terrain en droit de superficie pour une durée de 60 ans. Pour mémoire, Casanostre offre des logements à des personnes sans abri ou risquant de l'être. «*Casanostre répond à une demande existante. On ne crée pas*



Les bâtiments du Wasen devraient être rachetés par Casanostre et Biwog. ARCHIVES

du tourisme social comme le craint une partie de la droite», relève Pablo Donzé, président de la fraction écologiste. *Il s'agit d'un pas vers les coopératives.*

Si à gauche ces projets coulent de source, il n'en va pas de même chez les Vert'libéraux: «*On se demande si ce quartier n'est pas trop beau pour des logements sociaux*», indique Max Wiher, qui admet toutefois que la position de la fraction n'est pas encore clairement définie. Tout le contraire de la fraction UDC/Confédérés qui s'opposera au dossier: «*Casanostre offre déjà assez de logements sociaux. Par ailleurs, la Ville pourrait obtenir un meilleur prix en vendant à d'autres acheteurs*», précise Pascal Fischer.

Un argument que le Conseil municipal a balayé lors de l'étude des offres. La Ville aurait en effet pu tirer au moins un million de francs supplémentaires de la vente des bâtiments. Le Municipal a toutefois choisi de vendre à Casanostre et à Biwog qui se sont engagés à assainir les bâtiments pour un montant de 6 millions de francs. Une garantie que d'autres investisseurs n'ont pas présentée. «*Le risque était élevé de voir ces immeubles rester en mauvais état, engendrant une mixité*

sociale insatisfaisante», avait argué la directrice des Finances Silvia Steidle, lors de la présentation du projet à la presse le 13 juin.

En outre, Biwog va construire un nouveau lotissement pour 8 millions de francs et va louer une partie du rez-de-chaussée à l'association Bienne Seeland pour les personnes âgées. Celle-ci offrirait dix places d'accueil pour des personnes atteintes de maladie chronique ou de démence. L'objet devrait passer la rampe grâce au soutien d'une majorité de la fraction PRR/FDP/UDF/PEV. «*Nous soutenons le Municipal, mais nous émettons des réserves. La politique du logement social est déjà trop attractive pour des couches modestes*», précise Daniel Suter, vice-président de fraction. Les loyers bon marché «*pour des logements de qualité*» des coopératives auront fait pencher la balance.

Le parlement se penche aussi sur un droit d'émption de 3316 m² pour des terrains dans le secteur de l'Esplanade – le terrain qui accueille la Barbarie derrière la Coupole – à Hans Widmer. Le prix d'achat est fixé à 4,9 millions de francs. Ce propriétaire privé possède déjà la

parcelle adjacente (côté rue du Marché-Neuf) et a l'intention de construire des logements de haut standing sur une surface de 31 000 m² bruts de plancher. La moitié sera mise en vente. Le projet devrait passer la rampe, même s'il engendre quelques grincements de dents. «*Nous ne savons par encore quelle sera notre position, mais nous ne sommes pas convaincus. Où se déroulera la Barbarie?*», s'interroge Max Wiher qui avait déposé une interpellation à ce sujet il y a quelques semaines. Chez les socialistes et les bourgeois, on acceptera la transaction, même si la vente contrevient à la politique foncière habituelle qui privilégie l'octroi de terrains en droit de superficie.

COMPTES

Enfin, les parlementaires devraient accepter les comptes 2012 qui enregistrent un déficit de 11,8 millions de francs. La Ville a ainsi essuyé une perte de près de 2 millions de plus que ne l'envisageait le budget (déficit de 9,9 millions). Les débats donneront néanmoins un signal sur les discussions à venir lors de l'élaboration du budget 2014, en octobre. ●

Casanostra

Verein für Wohnhilfe · Association pour l'habitation assistée

A. Hallerstrasse 11
Postfach 335
2501 Biel/Bienne

Tel 032 323 13 13
Fax 032 323 13 32

E-mail: info@casanostra-biel.ch
www.casanostra-biel.ch
www.casanostra-bienne.ch

PC-Konto / compte chèque postal: 25-3755-7

