



**Stadt Biel  
Ville de Bienne**

20200097

# **Bericht des Gemeinderates an den Stadtrat**

betreffend

**Projekt AGGLOlac / Vertragswerke / Landübertragung / Gründung  
Gemeindeverband**

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **Das Wichtigste in Kürze**

Mit dem Projekt AGGLOlac wollen die Städte Biel und Nidau das Gebiet zwischen der Zihl, dem Nidau-Büren-Kanal und dem Schloss Nidau sowie die seit der Expo.02 weitgehend brachliegenden Flächen entlang der Dr.-Schneider-Strasse aufwerten und entwickeln. Ein wichtiges Anliegen der Städte besteht darin, die Uferzone attraktiver zu gestalten, damit sie von der Bevölkerung ganzjährig besser genutzt werden kann. Durch die geplanten Massnahmen soll eine Lücke im Naherholungsgebiet der Bielerseebucht zwischen Vingelz und Ipsach geschlossen werden. Die ganze Bevölkerung soll von der Neugestaltung der öffentlichen Flächen und von den besseren Zugängen an den See profitieren. Damit hat das Projekt das Potenzial, die Lebensqualität in der gesamten Agglomeration zu verbessern und die Standortattraktivität zu erhöhen.

Die Gestaltung der Flächen und Infrastrukturen für die Öffentlichkeit erfordert grosse Investitionen. Gedeckt werden sie vollumfänglich mit dem Erlös aus der Einräumung von Baurechten und dem Verkauf von Bauland in jenem Teil des Areals, der zwischen dem Freiraumgürtel am Ufer und dem bestehenden Siedlungsraum liegt. Dort plant Nidau in Zusammenarbeit mit der Stadt Biel die Entwicklung eines Wohnquartiers nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft für rund 1700 Bewohnerinnen und Bewohner. 18 Prozent des neu entstehenden Wohnraums sind dabei dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Umgesetzt wird diese Planung durch die Projektentwicklerin und Investorin Mobimo AG. Das Konzept des neuen Seequartiers ist das Resultat eines 2013 international ausgeschriebenen Ideenwettbewerbs mit anschliessender Testplanung. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, muss die Stadt Nidau ihre baurechtliche Grundordnung im Gebiet AGGLOlac sowie den Uferschutzplan See anpassen. Darüber hinaus müssen die Partner Nidau, Biel und die Mobimo AG die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für die Realisierung von AGGLOlac schaffen und vertraglich sichern.

Als Eigentümer der meisten Grundstücke im Perimeter AGGLOlac wollen Nidau und Biel den neuen Erholungsraum am See gemeinsam gestalten sowie langfristig unterhalten. Dazu bilden die beiden Städte einen Gemeindeverband, dem sie ihre Grundstücke in diesem Gebiet sowie die mit den Grundstücken verbundenen Aufgaben übertragen.

Mit dem vorliegenden Geschäft beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, die zur Umsetzung des Projekts AGGLOlac erforderlichen Beschlüsse zu fällen.

# 1. Ausgangslage und Ziele

## Entwicklungsvision

Mit AGGLOlac beabsichtigen Biel und Nidau eine zukunftsgerichtete Entwicklung, deren Bedeutung über die Stadtgrenzen hinaus reicht. Hauptziele sind die Erschliessung und Aufwertung der Seeuferzone als Naherholungsraum für die Bevölkerung der Agglomeration sowie die Entwicklung eines Wohnquartiers für rund 1700 Bewohnerinnen und Bewohner. Damit ist AGGLOlac das bedeutendste Stadtentwicklungsprojekt der vergangenen Jahrzehnte in der Agglomeration. Beim fraglichen Gebiet handelt es sich zudem um die letzte grosse Baulandreserve in Nidau und die grösste Baulandreserve im Agglomerationskern. Sie befindet sich zu grossen Teilen im Eigentum der Stadt Biel.

AGGLOlac steht für die Vision eines Quartiers, das die Stadt näher an den See bringt respektive die Distanz zwischen Siedlungsraum und Naherholungsgebiet vermindert. Das geplante Seequartier wird den Wirtschafts- und Lebensraum Biel/Nidau nachhaltig aufwerten, indem urbanes Leben in Zukunft ganzjährig an einer zentralen Lage mit aussergewöhnlichen Standortqualitäten stattfindet, wo sich Wohnen, Arbeit und Freizeit optimal verbinden lassen.

## Expo-Areal – Lage mit grossem Potenzial

Die im 19. Jahrhundert entstandenen Uferzone zwischen den Stadtzentren von Nidau und Biel sowie dem Bielersee wurde bis zur Expo.02 vor allem gewerblich und industriell genutzt. Dazu kamen im Verlauf der Zeit diverse Freizeitnutzungen, etwa die Freibäder Nidau und Biel, Hafenanlagen oder die Parkanlage Strandboden in Biel. Bis heute profitieren beide Städte aber deutlich weniger von ihrer Lage an einem grossen Gewässer als andere Schweizer Städte. Vor allem im Winterhalbjahr ist die Bielerseebucht für die breite Bevölkerung wenig attraktiv. Zudem fehlt es an praktischen und einladenden Zugängen ans Wasser. Anlässlich der Expo.02 entdeckte die Agglomeration das grosse Potenzial dieser noch weitgehend brachliegenden Flächen. Mit AGGLOlac soll dieses Potenzial nun besser genutzt werden.

Das Hauptanliegen von AGGLOlac ist die Erweiterung und Aufwertung der öffentlichen Flächen am See in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum. Dahinter steht die Überzeugung, dass hochwertige Erholungsräume in der Nähe des Zentrums unerlässlich sind für die Lebensqualität der Bevölkerung und die Standortattraktivität der Agglomeration. Dies gilt umso mehr, als dass im Gebiet südwestlich des Bieler Bahnhofs mit dem geplanten Campus der Berner Fachhochschule und dem Switzerland Innovation Park eine dynamische Entwicklung eingesetzt hat, die auch neue Bedürfnisse schaffen wird – insbesondere nach attraktivem Erholungsraum. AGGLOlac ist die städtebauliche Antwort auf diese erfreuliche Entwicklung.

AGGLOlac war von Beginn weg darauf angelegt, die Stadt «an den See zu bringen», ohne das Landschaftsbild und schutzwürdige Naturwerte in unerwünschter Weise zu beeinträchtigen. Das vorliegende Projekt wird das Seeufer weiterhin als Freiraum für die Öffentlichkeit zugänglich erhalten. Der rückwärtige Teil soll mit angemessener urbaner Dichte überbaut werden. Gleichzeitig wird der ufernahe Freiraumgürtel im Vergleich zu heute vergrössert und aufgewertet, damit ihn die Bevölkerung optimal nutzen kann.

## Investitionen in ein attraktives Seeufer

Die Aufwertung des Erholungsraums am See ist nur mit grossen Investitionen möglich. Nidau und Biel werden mehr als CHF 40 Millionen in die öffentlichen Infrastrukturen investieren. Vorgesehen ist die Schaffung einer Parklandschaft zwischen den beiden Freibädern, in der sich vielfältige Bedürfnisse befriedigen lassen. In der Mitte des sich von der Zihl bis zum Nidau-Büren-Kanal erstreckenden Freiraumgürtels befindet sich der Barkenhafen, der bis zur Dr.-Schneider-Strasse

verlängert wird. Hier findet städtisches Leben zukünftig direkt am Wasser statt – mit Restaurants, einem Hotel, Wohnhäusern, kleinen Läden und Ateliers. Als echte «Marina» verfügt der neue Barkenhafen zudem über grosszügige öffentliche Aufenthaltsflächen und moderne Hafeninfrastrukturen.

Zum Bieler Strandbad hin erhält der Freiraumgürtel den Charakter einer urbanen Parkanlage mit diversen Plätzen, einer breiten Promenade, einer grossen Rasenfläche mit Spielplatz sowie Sportanlagen im Strandbadareal. Südwestlich des Barkenhafens befindet sich eine Fläche, die vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise für kulturelle Veranstaltungen, Märkte oder Public Viewing. Daran schliesst sich in einer zunehmend naturnahen Umgebung das Seemätteli («Hundemätteli») an, das seinen Charakter grundsätzlich beibehalten wird. Dank einem praktischen Wegnetz, flachen Badestränden, einem Badesteg sowie neuen Infrastrukturen (Toiletten, Sitzbänke, Grillstellen etc.) kann die Bevölkerung besser als heute von diesem naturnahen Erholungsraum profitieren. Der Auenwald beim Seemätteli wird als wichtiger Standort seltener Pflanzen und Tiere aufgewertet und besser vor Beeinträchtigungen geschützt.

### **Ein urbanes Quartier von hoher Qualität**

Hohe Anforderungen stellen die Städte auch an die Entwicklung des bebauten Teils des AGGLOlac-Areals. Zwischen dem Freiraumgürtel am Ufer und dem Schloss soll ein Quartier mit dem für städtische Verhältnisse typischen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten und Freizeit sowie einer hohen Nutzungsdichte entstehen. Das städtebauliche Gerüst bilden die öffentlichen und halböffentlichen Räume am Barkenhafen und zwischen den Wohnhäusern. Sie machen das Quartier durchlässig und gewährleisten zahlreiche Zugänge zum Seeufer, zum Schlosspark und zu den benachbarten Quartieren. Für ein lebendiges Erscheinungsbild und damit ein angenehmes Wohnumfeld sorgen variable Gebäudehöhen (meistens 5 bis 8 Stockwerke), abgeknickte Gebäudezeilen (Gwerdtmatte), vorwiegend grüne Aufenthaltsräume zwischen den Häusern und gemeinschaftliche Dachterrassen. Mit qualitätssichernden Massnahmen (fachliches Begleitgremium, Wettbewerbe oder Studienaufträge) werden die Städte eine hochwertige Architektur und Gestaltung der Bauten und der öffentlichen Räume im Seequartier sicherstellen, die der Lage und Bedeutung des Orts gerecht werden.

Weitere Ziele sind die ökologische und die soziale Nachhaltigkeit. Das Quartier soll in Bezug auf den Energie- und Ressourcenverbrauch Standards erfüllen, mit denen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreicht werden können. Die gute Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr sowie seine Nähe zu den Stadtzentren von Nidau und Biel ermöglichen es den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, auf das Auto weitgehend zu verzichten – genauso wie den Besucherinnen und Besuchern des Quartiers. Die Zahl der Anwohnerparkplätze wird sich daher im unteren Bereich der Normen bewegen. Zudem wird das ganze Areal – mit Ausnahme der Dr.-Schneider-Strasse sowie der Zufahrten zum Barkenhafen und zu den unterirdischen Parkieranlagen – an der Oberfläche autofrei sein. Um die soziale Durchmischung zu fördern, ist fast ein Fünftel der Nutzungsfläche für Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus reserviert, die ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaften.

### **Machbar und finanzierbar**

Im früheren Expo-Areal und in der Nidauer Seeuferzone bietet sich Nidau und Biel die Gelegenheit, ihren Siedlungsraum auf die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Agglomeration abgestimmt zu entwickeln. Die Spielräume, die das Gelände dank seiner zentralen Lage, seiner Grösse und seiner Brachflächen bietet, gilt es zu nutzen. AGGLOlac tut dies auf zukunftsweisende Art und Weise. Als grosse Herausforderungen erwiesen sich während der Planung Faktoren wie die Archäologie, der Ortsbildschutz oder die Finanzierbarkeit. Die gemeinsamen Anstrengungen der Partner Nidau, Biel und Mobimo AG führten schliesslich zu einem Projekt, mit dem die Städte ihre

ursprünglichen Ziele verwirklichen können und das trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen finanzierbar ist.

Mit einem erwarteten Mehrertrag bei der Einkommenssteuer von jährlich rund CHF 3,5 Mio. wirkt sich die mit AGGLOlac beabsichtigte Entwicklung auch direkt auf die Gemeindefinanzen von Nidau aus. Diesen zusätzlichen Einnahmen stehen verschiedene Mehrausgaben gegenüber, namentlich für Lastenausgleichszahlungen in den Bereichen öffentlicher Verkehr und Soziales sowie für den Unterhalt der neuen öffentlichen Infrastrukturen. Höhere Kosten werden auch im Bildungsbereich prognostiziert, da im neuen Quartier am See voraussichtlich auch etwa 200 zusätzliche Kinder im schulpflichtigen Alter leben werden (davon 30 französischsprachige, welche die Bieler Schulen besuchen). Mit der 2016 initiierten Schulraumplanung hat Nidau bereits auf die unabhängig von AGGLOlac ohnehin steigenden Schülerzahlen und die zusätzlichen Raumbedürfnisse infolge neuer Unterrichtsformen reagiert. Ein erster Ausbauschnitt ist mit dem geplanten Erweiterungsbau Beunden Ost bereits in die Wege geleitet. Ob und wann die Stadt ihr Schulraumangebot noch weiter ausbauen muss, hängt insbesondere auch von der Entwicklung in den Gemeinden des Schulverbands Nidau (Sekundarstufe I) ab.

Nach Abzug der Mehrausgaben verbleibt Nidau gemäss den vorliegenden Berechnungen ein jährlicher Zusatzertrag von rund CHF 1 Mio., was etwa einem Steueranlagezehntel entspricht.

## **2. Planungskontext**

### **Erholungsflächen und Wohnraum**

Seit einigen Jahren verzeichnet die Agglomeration ein wirtschaftliches Wachstum und eine stete Zunahme der Wohnbevölkerung. Die Entwicklung muss von den Städten Nidau und Biel mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln begleitet und unterstützt werden. Neben einem zeitgemässen Wohnungsangebot wollen die Städte der Bevölkerung auch Infrastrukturen für Freizeitaktivitäten und Erholung zur Verfügung stellen. Dafür ist der ehemalige Expo-Park geradezu prädestiniert. Das Areal vermag allerdings in seinem heutigen Zustand den wachsenden Bedürfnissen nach stadtnahem Erholungsraum nicht genügen. Öffentliche Flächen und privat genutzte Grundstücke wechseln sich ab, ein bescheidenes Wegnetz, grosse Brachflächen, harte Uferverbauungen und fehlende Infrastrukturen (Spielplätze, WC-Anlagen u. ä.) sind unverkennbare Mängel. Diese Defizite stehen einer vermehrten Nutzung des Areals im Weg. AGGLOlac bietet nun die Chance, diese Defizite zu beheben und die Nidauer «Lücke» im Erholungsraum Bielerseebuch mit einem zukunftsweisenden Gesamtkonzept zu schliessen.

### **Städtebauliche Verdichtung und wirtschaftliche Impulse**

Das Gebiet AGGLOlac ist gemäss der regionalen und kantonalen Richtplanung ein Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung («Entwicklungsschwerpunkt Wohnen»). Hauptgründe dafür sind die ideale Lage des Areals im Zentrum der Agglomeration sowie die hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und mit den Infrastrukturen für den Fuss- und Veloverkehr. Damit erfüllt es in idealer Weise die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes, wonach die bauliche Entwicklung durch Verdichtung der bereits bestehenden und verkehrlich erschlossenen Siedlungsstrukturen erfolgen soll, um die weitere Zersiedelung der Landschaft und die Verkehrszunahme zu stoppen.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gebiet AGGLOlac führt zu demografischen Verschiebungen und damit auch zu Verschiebungen der Kaufkraft innerhalb der Agglomeration. Wie sich diese im Detail auswirken, hängt auch von der Kaufkraft jener Menschen ab, welche in die Wohnungen «nachrücken», die durch diese Wanderungsbewegungen frei werden. Gemäss

Prognosen wird die Agglomeration einen Zuwachs der Kaufkraft von rund CHF 71 Mio. verzeichnen. Dank ihres vielseitigen Dienstleistungs-, Detailhandels- und Freizeitangebots wird die Stadt Biel von einer entsprechenden Zunahme der Konsumausgaben besonders profitieren. Weitere lokal relevante wirtschaftliche Impulse dürften dadurch entstehen, dass erhebliche Summen in die Bautätigkeit fliessen – einerseits direkt für die Erstellung von AGGLOlac, andererseits aber werden Hauseigentümer und -eigentümerinnen vermehrt in die Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Bausubstanz investieren, um ihre Immobilien im Umfeld der durch AGGLOlac verbesserten Standortqualität marktfähig zu erhalten.

### **Nachhaltige Entwicklung**

Die Aufwertung des Freiraumgürtels am See wird auch zur Folge haben, dass sich der Nutzungsdruck in diesem Gebiet verstärken wird. Aus diesem Grund werden umfangreiche Massnahmen ergriffen, um die bestehenden Naturwerte zu schützen und – wo möglich – sogar zu stärken. Ein Beispiel dafür sind pflegerische Massnahmen und eine bessere Besucherlenkung im Auenwald («Erlenwäldli»), der ein wichtiger Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten ist. Auch der Rückbau von Uferverbauungen zugunsten von Flachufern sowie die Pflanzung von ca. 160 standorttypischen Bäumen und einer Vielzahl von Sträuchern schaffen Rückzugs- und Lebensräume für verschiedene Arten. Zusätzliche ökologische Ausgleichsmassnahmen (zum Beispiel im Erlenwäldli Ipsach) gewährleisten, dass die ökologische Bilanz im Lebensraum der Bielerseebucht trotz örtlicher Beeinträchtigungen infolge der Entwicklung im Gebiet AGGLOlac insgesamt ausgeglichen ausfällt.

Der Nachhaltigkeitsgedanke hatte bei der Planung generell einen hohen Stellenwert. Das Projekt ist denn im Herbst 2017 auch mit dem Zertifikat «2000-Watt-Areal in Planung» von Energiestadt Schweiz ausgezeichnet worden. Neubauten im geplanten Quartier müssen die Anforderungen der kantonalen Energieverordnung in Bezug auf den Energiebedarf um 10 Prozent übertreffen. Weitgehend begrünte öffentliche Räume und Dachflächen wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Mit dem Anschluss an ein Wärmeverbundnetz, das die benötigte Energie zum Heizen und Kühlen dem Seewasser entzieht, wird das neue Seequartier weitgehend auf fossile Energieträger verzichten können. Dank der Zentrumsnähe, einer guten Infrastruktur für den Langsamverkehr und der Anbindung an eine neue Buslinie braucht das Quartier nur relativ wenige Parkplätze für die Einwohnerinnen und Einwohner sowie für die Besucherinnen und Besucher.

## **3. Entstehung und Planungsprozess**

### **Pfahlbauer, Expo.02 und «Kleinvenedig»**

Das Gebiet zwischen der Zihl und dem Nidau-Büren-Kanal ist schon seit prähistorischen Zeiten besiedelt. Erst die Juragewässerkorrektur im 19. Jahrhundert ermöglichte eine dauerhafte Nutzung vorab zu gewerblichen und industriellen Zwecken. Mit der Expo.02 rückte der Nidauer Strandboden dann in den Fokus breiter Bevölkerungsschichten. Die Landesausstellung öffnete den Blick auf die einmaligen Qualitäten des Areals, das sich zwischen Nidauer und Bieler Wohnquartieren sowie dem Erholungsraum Bielersee befindet.

Unter dem Namen «expo.park Nidau» erarbeitete Nidau von 2001 bis 2006 zusammen mit Biel einen Richtplan für das ehemalige Ausstellungsgelände. Die darauf aufbauende Zonenplanänderung wurde 2006 öffentlich aufgelegt. Im Dezember 2008 kam auf Anregung der Bieler Behörden eine alternative städtebauliche Vision für das Areal mit dem Namen «AGGLOlac» ins Spiel. Sie erhielt wegen der vorgeschlagenen Wasserkanäle bald den Spitznamen «Kleinvenedig am Bielersee». Der Nidauer Stadtrat wies die Planung «expo.park Nidau» in der

Folge an den Gemeinderat zurück und beauftragte ihn, die Vision AGGLOlac auf ihre Machbarkeit zu prüfen.

### **Innovative Kooperation**

Die qualitativ hochstehende und nachhaltige Entwicklung eines Areals von der Grösse des AGGLOlac-Perimeters erfordert Kompetenzen und Ressourcen, welche die Möglichkeiten der Stadt Nidau übersteigen. Unerlässlich ist ausserdem eine enge Abstimmung mit der regionalen Entwicklungsplanung und mit der grössten Grundbesitzerin im Areal, der Stadt Biel. Die beiden Städte haben sich deshalb frühzeitig auf eine gemeinsame Strategie geeinigt und das Vorgehen festgelegt. Die dadurch entstandene interkommunale Zusammenarbeit hat sich als zielführend erwiesen. Ebenfalls sehr früh in der Planung gelangten Biel und Nidau zur Erkenntnis, dass sich ein Projekt dieser Grösse und Bedeutung nur in enger Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Investor und Projektentwickler erfolgreich realisieren liesse.

### **Machbarkeitsstudie und Investorensuche**

2009 trafen die Gemeinderäte von Nidau und Biel eine Vereinbarung über das weitere Vorgehen und bewilligten CHF 397'000.– für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie. In ihrem Bericht vom August 2010 kamen die Gemeinderäte beider Städte zum Schluss, dass AGGLOlac grundsätzlich machbar, «finanziell beherrschbar» und für die Agglomeration «eine Chance für die Entwicklung und Positionierung» sei. Mit Zustimmung der Stadtparlamente führten Biel und Nidau 2011 eine Ausschreibung zur Wahl eines Investors und Projektentwicklers durch. Am 4. Mai 2012 einigten sich die Gemeinderäte von Biel und Nidau auf die Mobimo AG aus Küsnacht für diese Rolle. Diese verfügt über die geforderte grosse Erfahrung in der Arealentwicklung und über die nötigen finanziellen Ressourcen.

### **Politischer Auftrag**

Im Juni 2013 nahmen beide Stadtparlamente die Ergebnisse der Zusatzabklärungen zur Machbarkeitsstudie zur Kenntnis und genehmigten die Planungsvereinbarung zwischen den beiden Städten und der Mobimo AG. Damit erteilten sie ihren Gemeinderäten den Auftrag, das Projekt AGGLOlac voranzutreiben. Auf der Basis der Planungsvereinbarung schlossen sich die drei Partner zur Projektgesellschaft AGGLOlac zusammen und legten die Grundlagen der Zusammenarbeit fest.

### **Ideenwettbewerb, Testplanung, Richtkonzept**

Nach ihrer Gründung initiierte die Projektgesellschaft ein mehrstufiges qualitätssicherndes Verfahren für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung von Nidau im AGGLOlac-Perimeter. In einem ersten Schritt erarbeiteten 25 qualifizierte Planer- und Architektenteams aus dem In- und Ausland im Rahmen eines Ideenwettbewerbs nach SIA-Richtlinien städtebauliche Konzepte. Die Fachjury erklärte das Konzept «citélac» der Bieler Bauzeit Architekten GmbH im Januar 2014 zum Sieger des Wettbewerbs und lud die fünf bestklassierten Wettbewerbstteams ein, ihre Vorschläge im Rahmen einer Testplanung weiterzuentwickeln. Die Testplanung bestätigte das Potenzial des Konzepts «citélac», auf dessen Grundlage die Projektgesellschaft gemeinsam mit dem Architektenteam das Richtkonzept AGGLOlac ausarbeitete.

### **Baurechtliche Festsetzung**

Mit dem Richtkonzept lagen die grundsätzlichen Vorgaben bezüglich Nutzung und Gestaltung des zukünftigen Seequartiers vor. Auf dieser Basis erarbeitete die Projektgesellschaft die baurechtlichen Grundlagen, mit denen die planerischen Ziele rechtsverbindlich verankert werden.

## **Breit abgestützte Planung**

Seit dem Beginn der Diskussionen um die «Vision AGGLOlac» im Jahr 2008 haben sich die Behörden von Nidau und Biel wiederholt bei ihren Stadtparlamenten versichert, dass der eingeschlagene Weg die erforderliche Akzeptanz und Unterstützung findet. Unter dem Namen Interkommunale Kommission AGGLOlac (IKA) besteht seit Januar 2011 eine nichtständige Kommission der Einwohnergemeinden Biel und Nidau, die im Sinne der politischen Abstützung die Tätigkeit der Projektleitung begleitet und die ordentlichen Entscheidungsträger berät. Sie hat den Gemeinderäten von Biel und Nidau wiederholt Empfehlungen abgegeben. Beide Stadtparlamente wählen ihre Vertretung in der IKA (Nidau: 5 Sitze; Biel: 4 Sitze) aus dem Kreis ihrer jeweiligen Mitglieder.

Die Gemeinderäte von Biel und Nidau haben der IKA und den Stadträten in mehreren Berichten den Stand der Planung und das weitere Vorgehen dargelegt. Die beiden Stadtparlamente haben 2013 die Planungsvereinbarung zwischen den Städten und der Mobimo AG genehmigt und damit grünes Licht für die weiteren Planungsschritte gegeben. Die Bevölkerung ihrerseits wurde von der Projektgesellschaft laufend über den Stand der Arbeiten informiert und konnte anlässlich der «Ideentage» 2013 sowie im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung 2015 eigene Vorstellungen und Anregungen einbringen. Trotz verschiedentlich geäusselter Kritik an Teilen des Projekts fand die Planung eine breite Zustimmung in der Politik und erzeugte nach Ansicht des Gemeinderats eine positive Erwartungshaltung in der Bevölkerung.

## **4. Sachlage und Inhalte**

Das vorliegende Geschäft setzt sich aus mehreren Elementen zusammen, die allesamt Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts AGGLOlac sind. Diese Elemente sind insbesondere:

- die Änderung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Gebiet AGGLOlac und der Uferschutzplan See;
- der Vertrag zwischen der Stadt Biel, der Stadt Nidau und der Mobimo AG betreffend das Projekt AGGLOlac, in dem die drei Parteien die gegenseitigen Rechte und Verpflichtungen festhalten;
- die Gründung eines Gemeindeverbands; die Städte Biel und Nidau übertragen ihm die Aufgabe, den Freiraumgürtel am Ufer, den Barkenhafen und die übrigen öffentlichen Räume im Planungsgebiet zu gestalten und langfristig zu unterhalten;
- die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung von Grundeigentum der Städte Biel und Nidau im Gebiet AGGLOlac an den Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne»;
- ein Verpflichtungskredit der Stadt Nidau für den Bau von Infrastrukturen für die Stromversorgung und die Abwasserentsorgung in der Seeuferzone.

### **4.1 Baurechtliche Grundordnung**

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung im Gebiet AGGLOlac liegt in der alleinigen Kompetenz der Stadt Nidau. Im Interesse eines vollständigen Überblicks werden die entsprechenden Ausführungen auch unter vorliegender Ziffer 4.1 wiedergegeben.

#### **4.1.1 Ortsplanungsrevision Nidau**

Im Rahmen der Ortsplanung erarbeitet eine Gemeinde die notwendigen Grundlagen, Konzepte, Planungsinstrumente und Reglemente, um ihre künftige räumliche Gestaltung und Entwicklung zu steuern. Die rechtsgültige Nidauer Ortsplanung von 1979 stimmt nicht mehr in allen Teilen mit den übergeordneten Vorgaben überein. Zudem haben sich die Bedürfnisse der in Nidau wohnenden



und arbeitenden Menschen verändert. Eine neue Ortsplanung muss diese veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigen und die Leitplanken für die räumliche Entwicklung in den nächsten 15 bis 20 Jahren festlegen.

Angesichts der komplexen planerischen Herausforderungen in Nidau hat der Nidauer Gemeinderat in Abstimmung mit den kantonalen Behörden beschlossen, die anstehende Revision der Ortsplanung in mehreren Etappen für jeweils eigene Raumeinheiten durchzuführen. Dabei handelt es sich um die Teilgebiete «Altstadt» (bereits beschlossen und im Genehmigungsverfahren), «Guido-Müller-Platz West» (bereits in Kraft), «Städtebauliche Begleitplanung A5-Westast», «AGGLOlac» sowie «Übriges Stadtgebiet». Dieses schrittweise Vorgehen garantiert, dass die Politik und die Bevölkerung bei den Schlüsselvorhaben der Stadtentwicklung gebührend mitwirken und eigenständige Entscheide herbeiführen können. Die dabei erarbeiteten oder noch zu erarbeitenden baurechtlichen Teilgrundordnungen bilden in ihrer Gesamtheit zuletzt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Nidau.

Parallel zur Ortsplanungsrevision hat Nidau ein Gesamtverkehrskonzept erarbeitet, um die Verkehrsorganisation im ganzen Gemeindegebiet zu verbessern und die Wohnqualität in den Quartieren zu erhöhen. Zusammen mit den nachgelagerten Detailmobilitätskonzepten berücksichtigt es auch den durch AGGLOlac verursachten Mehrverkehr und zeigt Wege auf, wie Nidau in enger Abstimmung mit der gesamten Agglomeration die zunehmenden Mobilitätsbedürfnisse auf eine stadtverträgliche Weise abdecken kann.

#### 4.1.2 Baurechtliche Teilgrundordnung AGGLOlac

Die vorliegende baurechtliche Teilgrundordnung AGGLOlac löst die bisherige (Baureglement 1979, Zonenplan 1980, Überbauungsordnung «Seeufer» 1988, Uferschutzplan SFG mit Vorschriften 1994/2011) im Perimeter AGGLOlac ab. Sie setzt sich aus den folgenden Planungsinstrumenten zusammen:

- Teilbaureglement AGGLOlac
- drei Teilzonenpläne (Bauzonenplan, Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan)
- Uferschutzplan See

Der Planungsbericht der Stadt Nidau enthält ausführliche Erläuterungen zu den einzelnen Bau-, Nutzungs- und Schutzzonen sowie den für diese geltenden Vorschriften.

##### **a) Teilbaureglement AGGLOlac**

Dieses Reglement legt die Bau-, Gestaltungs-, Nutzungs- und Schutzvorschriften im Perimeter des Teilzonenplans AGGLOlac grundeigentümergebunden fest. Es enthält überdies die Vorschriften für den Uferschutzplan See. Im Anhang zum Teilbaureglement werden für die bebaubaren Gebiete der Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung, die Geschosshöhen und die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze vorgegeben. Gestützt darauf werden – in der Regel auf der Grundlage weiterer qualitätssichernder Verfahren – für die einzelnen Teilbaugebiete Überbauungsordnungen erarbeitet und erlassen.

Die bisherigen baurechtlichen Bestimmungen für das Gebiet AGGLOlac werden aufgehoben. Die Erläuterungen zum Teilbaureglement finden sich im Planungsbericht der Stadt Nidau, S. 96 ff.

##### **b) Teilzonenpläne**

**Der Bauzonenplan** weist das Gebiet zur Hauptsache der Zone mit Planungspflicht ZPP 7 zu, die aus fünf Teil-Planungseinheiten besteht (ZPP 7.1 bis 7.5), von welchen einzelne in weitere Untereinheiten unterteilt sind. Das BKW Areal wird neu der Bauzone 4 zugewiesen. Dasselbe gilt für die Lago Lodge, soweit diese mit der heutigen Zweckbestimmung weiterbetrieben wird (vgl.

dazu Ziffer 2.1.3 Bst. c). Die Parzelle 493 (Scheurer-Werft) gehört nicht zum Planungsgebiet AGGLOlac.

**Der Nutzungszonenplan** weist die einzelnen Teilgebiete im Planungsperimeter verschiedenen Nutzungszonen zu und bestimmt damit die Art der Nutzung. Die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 ist eine Mischzone B mit der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störende Betriebe zugelassen). Dasselbe gilt für das BKW-Gelände und für die Lago Lodge. Im Weiteren bezeichnet der Nutzungszonenplan die Grünzonen und den Verkehrsraum. Planungszweck, Nutzungsart und Nutzungsmass in den verschiedenen Teilgebieten ergeben sich aus den Bestimmungen im Anhang 1 des Teilbaureglements AGGLOlac. Erläuterungen dazu finden sich im Planungsbericht der Stadt Nidau (S. 73 ff).

**Der Schutzzonenplan** bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Bauten, die freizuhaltenden Sichtkorridore und Sichtpunkte zum Schloss, den Gewässerraum, die Gefährdungsgebiete durch Wassergefahren sowie die archäologischen Schutzgebiete im gesamten Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac. Die Vorschriften, die zur Erreichung der jeweiligen Schutzziele anzuwenden sind, finden sich im Teilbaureglement (S. 8 ff), die dazu gehörenden Erläuterungen im Planungsbericht der Stadt Nidau (S. 84 ff).

### **c) Uferschutzplan See**

Dieser Plan ist eine Überbauungsordnung nach Artikel 88 BauG. Er definiert, auf welchen Flächen im Bereich des ufernahen «Freiraumgürtels» welche Nutzungen zulässig sind. Damit ist der Uferschutzplan das massgebliche Instrument, um eines der Hauptziele von AGGLOlac und des See- und Flussufergesetzes (SFG) zu sichern: Die Erhaltung und Aufwertung eines grosszügigen, möglichst unbebauten, naturnahen und zusammenhängenden sowie öffentlich zugänglichen Uferbereichs.

Namentlich festgelegt werden unter anderem die Zonen für öffentliche Nutzungen (z. B. Strandbäder), die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (z. B. Hafbereich), die Freiflächen für Erholung und Sport, die Uferschutzzone und die Bereiche für die Wiederherstellung naturnaher Ufer, der Uferweg und die Baubereiche.

Die Vorschriften zum Uferschutzplan finden sich im Teilbaureglement (S. 10 ff), die dazu gehörenden Erläuterungen im Planungsbericht der Stadt Nidau (S. 88 ff).

## **4.1.3 Verfahren, weiteres Vorgehen und Termine**

### **a) Öffentliche Mitwirkung**

Die Bevölkerung konnte sich anlässlich der öffentlichen Mitwirkung im Herbst 2015 zur baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac äussern. 327 Personen und Organisationen deponierten ihre Stellungnahmen. Das Mitwirkungsverfahren wurde mit dem Mitwirkungsbericht vom 2. Juni 2016 abgeschlossen. Eingaben der Bevölkerung sowie Vorbehalte der konsultierten kantonalen Fachstellen bewirkten verschiedene Ergänzungen und Anpassungen der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac.

### **b) Vorprüfung**

2016 reichte die Stadt Nidau die baurechtliche Teilgrundordnung beim Kanton zur mehrstufigen Vorprüfung<sup>1</sup> ein. In deren Verlauf nahm sie aufgrund der Rückmeldungen der kantonalen und eidgenössischen Fachstellen weitere Änderungen vor. So wurden die Baulinien und die Höhen verschiedener Gebäude leicht angepasst, um die Sicht auf das Schloss vom See her zu

---

<sup>1</sup> gemäss Art. 59 Abs. 1 Baugesetz

gewährleisten und den Übergang zum benachbarten Wohnquartier zu optimieren. Insbesondere wurde die Höhe des geplanten Hochhauses von 70 auf 48 Meter reduziert. Diese Änderungen führten insgesamt zu einer leichten Reduktion der zulässigen Nutzungsdichte.

Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) stuft das Projekt nach den vorgenommenen Anpassungen als zulässig ein. Seitens des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bestehen keine Genehmigungsvorbehalte mehr.

### **c) Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Im Rahmen der vom 22. August bis 23. September 2019 dauernden öffentlichen Auflage der baurechtlichen Grundordnung für das AGGLOlac-Areal sind insgesamt 43 Einsprachen eingegangen. Davon stammen 41 von Privaten und 2 von Verbänden. Bei 9 Eingaben handelt es sich um (reine) Rechtsverwahrungen. Sämtliche Personen – auch jene, die nur eine Rechtsverwahrung eingereicht haben oder nicht legitimiert sind – wurden zu einer Einspracheverhandlung eingeladen. 3 Parteien haben auf eine Verhandlung verzichtet bzw. ihren Termin nicht wahrgenommen.

Die Einspracheverhandlungen haben zwischen Mitte Oktober und Mitte November 2019 stattgefunden. Im Verlauf dieser Gespräche wurden 6 Einsprachen zurückgezogen. 24 Einsprachen wurden aufrechterhalten. Sie werden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nach der Genehmigung des Geschäfts durch die Stimmberechtigten zum Entscheid weitergeleitet. Der Entscheid des AGR kann bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) angefochten werden. Gegen den Entscheid der DIJ kann sodann beim Verwaltungs- und anschliessend beim Bundesgericht Beschwerde eingereicht werden.

Thematisches Schwergewicht der Einsprachen bildete klar der Verkehr. Daneben wurde in einer Mehrheit der Einsprachen auch die Dimensionierung bzw. die Dichte der vorgesehenen Überbauung sowie das Hochhaus kritisiert. Zudem wurden insbesondere umweltrechtliche Aspekte (Lärm, Altlasten, Rodungen, Baugrund, etc.) und Themen wie die Archäologie und der Umgang mit den Grünflächen am Seeufer angesprochen. Ebenfalls häufig wurden Forderungen im Zusammenhang mit den Landgeschäften (Abgabe im Baurecht statt Verkauf der Parzellen) vorgebracht. Viele Einsprechende haben gleichzeitig Rechtsverwahrung angemeldet. Schliesslich sind einige Forderungen nach spezifischen Anpassungen der Planung von betroffenen Gewerbebetrieben eingegangen.

Im Zusammenhang mit dem Schwerpunktthema Verkehr wird auf Ziff. 4.2.6 verwiesen. Dabei ist insbesondere festzuhalten, dass die Stadt Nidau mit dem nun vorliegenden Entwurf eines Gesamtverkehrskonzepts auch ein Steuerungsinstrument für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet hat. Vielen Einsprechenden war dies nicht bekannt, weshalb sie eine übergeordnete Sicht der Verkehrsthematik vermisst hatten.

Eine der Hauptschwierigkeiten aus Sicht der Einsprechenden bildete denn auch die Komplexität und die Abstraktheit der Planung auf Stufe ZPP. Im Verlauf der Einspracheverhandlungen konnten jedoch einige Missverständnisse ausgeräumt werden. Vereinzelt wurden auch Detailbestimmungen ergänzt oder angepasst. Diese Änderungen betrafen insbesondere die ZPP 7.5 und machten eine zweite öffentliche Auflage der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac vom 4. Juni bis 6. Juli 2020 nötig. Gegenstand der Auflage war die Anpassung der baurechtlichen Bestimmungen für das Areal der Lago Lodge (ZPP 7.5.2b), damit es möglich bleibt, die heute bestehende Nutzung zu erweitern und eine massvolle Entwicklung des ansässigen Gewerbes (Hostel und Brauerei) zu gewährleisten. Zudem wurden auf Ersuchen des Berner Heimatschutzes ergänzende Bestimmungen zur Qualitätssicherung im Geltungsbereich der ZPP 7 festgelegt. Im Gegenzug haben die involvierten Einsprecher in Aussicht gestellt, ihre Einsprachen nicht weiterzuverfolgen.

Nach dem mehrstufigen Planungsprozess und der Vorprüfung durch alle kantonalen Instanzen liegt aus Sicht des Nidauer Gemeinderates eine ausgewogene und sachgerechte Planung vor und besteht kein Anlass zu wesentlichen Anpassungen aufgrund der Einsprachen. Auch die umweltrechtlichen Aspekte sind hinreichend abgeklärt und die Schutzvorkehrungen und Ersatzmassnahmen in zweckmässiger Weise getroffen. Einige Forderungen wie beispielsweise nach weitergehenden geologischen Baugrundabklärungen oder Massnahmen zur Vermeidung von Bauimmissionen müssen nicht auf der aktuellen Planungsstufe (Zonen mit Planungspflicht, ZPP) beurteilt werden. Sie sind im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnungen oder in den Baubewilligungsverfahren zu behandeln.

#### **d) Inkrafttreten**

Die baurechtliche Teilgrundordnung AGGLOlac wird dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung unterbreitet, nachdem die Stimmberechtigten von Biel und Nidau ihre Zustimmung zu den in ihren jeweiligen Gemeinden erforderlichen Beschlüssen zum Geschäft AGGLOlac erteilt haben. Sie kann nur unter der Voraussetzung in Kraft treten, dass die Städte Biel und Nidau auch den vorgesehenen Grundstücksgeschäften zugestimmt haben (vgl. Ziffer 4.2.1).

#### **4.2 Aufgaben der Städte und vertragliche Verpflichtungen**

Mit der Umgestaltung und besseren Nutzung des Gebiets AGGLOlac wollen Biel und Nidau wie eingangs erwähnt die nachhaltige Entwicklung des Wirtschafts-, Wohn- und Lebensraums der gesamten Agglomeration fördern. Die Vergrösserung und Attraktivierung der öffentlichen Freiflächen am See sowie die Realisierung einer bedarfsgerechten Infrastruktur erfordert beträchtliche finanzielle Mittel. Diese sollen mit der Abtretung von Bauland (Einräumung von Baurechten und Verkauf) an den privaten Investor beschafft werden. Der daraus resultierende Erlös muss ebenfalls die Aufwendungen für die vereinbarte Bereitstellung von baureifen Grundstücken decken. Darunter fallen insbesondere die Altlastensanierung sowie ein Teil der Kosten für die archäologischen Ausgrabungen gemäss vertraglicher Vereinbarung mit dem Kanton Bern. Die Infrastrukturen für das Elektrizitäts- und das Abwassernetz werden hingegen über Nutzungsgebühren der Stadt Nidau finanziert.

In der Planungsvereinbarung von 2013 haben Biel und Nidau sowie der Projektentwickler und Investor im Grundsatz die Aufgaben der drei Partner und die Finanzierung der Phase Planung definiert und darüber hinaus die Modalitäten der Nachfolgeverträge festgehalten. Die Vereinbarung soll nun durch einen Vertrag für die Phase Realisierung abgelöst werden. Dieser regelt wiederum die Aufgaben sowie die finanziellen Verpflichtungen der Partner und die Zahlungsmodalitäten.

##### **4.2.1 Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne»**

Die Städte Biel und Nidau übertragen die ihnen aus dem Vertrag entstehenden Aufgaben dem zu gründenden Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne». Gleichzeitig statten die beiden Städte den Verband mit den Mitteln aus, die dieser zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt. Sie tun dies, indem sie ihm ihre Grundstücke im Planungssperimeter – mit Ausnahme ihrer Strandbadareale – unentgeltlich übertragen. Ein Gemeindeverband übernimmt von Gesetzes wegen im Umfang der ihm übertragenen Aufgaben die Rechte und Pflichten der Verbandsgemeinden<sup>2</sup>. Der Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» ist also gewissermassen der – rechtlich verselbständigte – «verlängerte Arm» der Städte Biel und Nidau für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen. Gleichzeitig ist der Verband die Plattform für Entscheide, die durch die Städte Nidau und Biel bzw. ihre Vertretungen gemeinsam zu fällen sind. Der Zweck, die Organisation

---

<sup>2</sup> Art. 131 Abs. 1 Gemeindegesetz

sowie die Kompetenzen des Gemeindeverbands und seiner Organe sind im Organisationsreglement (OgR) Verband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» verbindlich geregelt.

Der Gemeindeverband wird gemäss Art. 3 OgR beauftragt, die Gestaltung und Bebauung des Gebiets AGGLOlac gemäss den planungsrechtlichen Vorgaben und Vereinbarungen umzusetzen und die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, namentlich

- die öffentlichen Infrastrukturen und Anlagen zu erstellen,
- der Mobimo AG Baurechte einzuräumen respektive Grundstücke zu verkaufen,
- die Mobimo AG für die Beseitigung der Altlasten zu entschädigen sowie die Archäologievereinbarung mit dem Kanton umzusetzen
- und die in seinem Eigentum verbleibenden Grundstücke zu bewirtschaften und dafür zu sorgen, dass die Infrastrukturen und Anlagen dauerhaft ihren Zweck erfüllen.

Der Verband hat darüber hinaus die Aufgabe, die Seeuferzone zwischen dem Bieler und dem Nidauer Strandbad sowie die anstossenden öffentlichen Grundstücke im Sinn der beschlossenen Planung als Lebens- und Wohnraum aufzuwerten und für die Bevölkerung attraktiv zu gestalten und zu erhalten.

Der Gemeindeverband finanziert seine Aufgaben in erster Linie mit den Erträgen, die er aus der Einräumung von Baurechten und dem Verkauf von Grundstücken erzielt (Art. 37 OgR). Mitglieder des Gemeindeverbands sind die Städte Biel und Nidau (Art. 2 OgR), den Vorstand bilden je zwei Mitglieder der Gemeinderäte der Verbandsgemeinden (Art. 24 OgR). Der Vorstand beschliesst sämtliche Ausgaben, die zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen erforderlich sind, unabhängig von ihrer Höhe (Art. 29 OgR). Der Gemeindeverband kann zur Erfüllung seiner Aufgaben eigenes Personal anstellen (Art. 4 OgR). Er kann erst aufgelöst werden, wenn sämtliche Verpflichtungen gemäss dem Vertrag betreffend das Projekt AGGLOlac erfüllt sind (Art. 43 OgR).

Das Organisationsreglement unterliegt der Vorprüfung und Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung<sup>3</sup>. Das Amt hat keine Einwände erhoben und das Reglement im Rahmen der Vorprüfung als genehmigungsfähig erklärt.

#### 4.2.2 Vertrag betreffend das Projekt AGGLOlac

Im Vertrag «Öffentliche Urkunde, enthaltend (vor-)vertragliche Vereinbarungen betreffend das Projekt AGGLOlac in Nidau», regeln die Stadt Biel, die Stadt Nidau sowie die Mobimo AG sämtliche Rechte und Pflichten, die sich für die Vertragspartner im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts AGGLOlac ergeben. Zu den zentralen Vertragsinhalten gehören folgende Punkte:

- a)** Vertragsgrundlagen: Definition AGGLOlac-Perimeter, Beendigung der bisherigen Planungsphase, Aufhebung bisheriger Vereinbarungen.
- b)** Aktuelle Eigentumsverhältnisse: Angaben zu den Grundstücken im Eigentum von Biel und Nidau im Gebiet AGGLOlac.
- c)** Grundlagen und Vorgehen für die Bildung von sogenannten Vertragsgrundstücken. Dabei handelt es sich um die Grundstücke im Eigentum von Biel und Nidau, welche die Städte in das Eigentum des Gemeindeverbands überführen. Ebenfalls zu den Vertragsgrundstücken gehören zwei Grundstücke, die Nidau direkt an die Mobimo AG verkauft (Alpha-Halle, Muller-Halle).
- d)** Verpflichtung zur Errichtung der erforderlichen Dienstbarkeiten.
- e)** Bestimmungen über die Baurechts- und Kaufverträge inklusive Preise. Die Baurechte werden für eine Dauer von 100 Jahren eingeräumt, wobei der Baurechtnehmer die über die gesamte Laufdauer kumulierten Zinszahlungen nach Vertragsunterzeichnung im Voraus zu entrichten hat.

---

<sup>3</sup> Art. 55 Abs. 1 Gemeindegesetz

Den Vollzug dieser Vereinbarung und namentlich die Abgabe im Baurecht respektive den Verkauf von Bauland übertragen die Städte Nidau und Biel dem zu gründenden Gemeindeverband.

**f) Erschliessung und Bereitstellung des Baulandes:** Der Gemeindeverband als «verlängerter Arm» der Städte ist verpflichtet, die Erträge aus der Abtretung von Bauland dazu zu verwenden, dem Käufer vollständig erschlossenes und baureifes Bauland zur Verfügung zu stellen. Damit übernimmt er unter anderem die Kosten für die Sanierung der Altlasten durch die Mobimo AG (vgl. Ziffer 4.2.4) und einen Teil der Kosten für die archäologischen Rettungsgrabungen (vgl. Ziffer 4.2.5).

**g) Infrastrukturen:** Im Weiteren muss der Verband die Erträge für die Realisierung der Infrastrukturen respektive die Neugestaltung der öffentlichen Flächen gemäss dem «Grundlagenbericht – Infrastrukturprojekt Oberflächen» vom 18. Juli 2019 einsetzen. Mehr zum Thema öffentliche Freiflächen und Infrastrukturen unter Ziffer 4.2.6.

**h) Erschliessung Strom und Abwasser:** Verpflichtung der Stadt Nidau, den Stimmberechtigten einen Rahmenkredit für die Erstellung der Infrastrukturleitungen für Strom und Abwasser vorzulegen.

**i) Parkierung:** Definition der zulässigen Anzahl Parkplätze im Perimeter AGGLOlac und Bestimmungen für den Bau der öffentlichen Parkplätze. Mehr zum Thema Parkierung und Verkehr unter Ziffer 4.2.7.

**j) Nachhaltigkeit:** Verpflichtung der Mobimo AG, zwei Baurechtgrundstücke ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben (vgl. Ziffer 4.2.3); im Weiteren Bestimmungen über die Finanzierung von ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen des Verbands sowie eine Verpflichtung der Städte, die Mobimo AG in Bezug auf die Planung, Realisierung und das Arealmanagement nach den 2000-Watt-Kriterien soweit möglich zu unterstützen.

**k) Ermächtigung des Investors,** Grundstücke an Dritte weiterzuverkaufen mit der Ergänzung, dass die Mobimo AG 25 Prozent der oberirdischen Geschossflächen auf den gekauften Parzellen während mindesten 25 Jahren im Eigentum halten muss.

**l) Regelung von steuerlichen Aspekten der Landgeschäfte.**

Der Vertrag ist für die Stadt Biel durch den Gemeinderat unterzeichnet worden. Die Vereinbarungen über die Grundstücksgeschäfte und die Verpflichtungen der Stadt Biel treten unter der Bedingung in Kraft, dass die Stimmberechtigten die erforderlichen Beschlüsse fassen und damit das Projekt AGGLOlac genehmigen (vgl. Ziffer 6).

#### 4.2.3 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemäss dem Vertrag betreffend das Projekt AGGLOlac verpflichtet sich die Mobimo AG, die Baurechtgrundstücke zwischen der Dr.-Schneider-Strasse und dem Schlosspark mit einem Nutzungspotenzial von 17 220 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (Gf<sub>o</sub>) an einen gemeinnützigen Wohnbauträger abzugeben. Die Parteien orientieren sich dabei mehrheitlich an den Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen. Der gemeinnützige Wohnbauträger muss sich zwingend an die jeweils zum Zeitpunkt der Ausschreibung geltende «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» (aktueller Stand: 01.01.2013) halten und den Wohnraum während der gesamten Baurechtsdauer in Kostenmiete vermieten. Die Auswahl des gemeinnützigen Wohnbauträgers soll im Rahmen eines Konzeptwettbewerbs erfolgen. Bei diesem haben die Städte Biel und Nidau ein Mitspracherecht.

#### 4.2.4 Altlasten

Im Gebiet AGGLOlac gibt es Bodenkontaminationen, die entweder durch gewerbliche und industrielle Prozesse oder durch die Deponierung von Müll verursacht worden sind. Keiner dieser

Standorte ist nach aktueller Kenntnis sanierungsbedürftig. Handlungsbedarf besteht einzig, wenn auf einer belasteten Fläche gebaut wird oder wenn an der Oberfläche Veränderungen vorgenommen werden. In diesen Fällen muss das belastete Erdreich ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden. Die Kosten für die notwendigen Altlastensanierungen belaufen sich auf schätzungsweise CHF 4,1 Mio.

#### 4.2.5 Archäologie

In weiten Teilen des Areals befinden sich im Boden Überreste prähistorischer Ufersiedlungen, die gemäss dem kantonalen Denkmalpflegegesetz zu bewahren sind. Wo dies – zum Beispiel wegen einer Bautätigkeit – nicht möglich ist, müssen die archäologischen Fundschichten vor ihrer Zerstörung ausgegraben und die Funde konserviert werden.

Das für die Bebauung der ZPP 7 massgebliche Richtkonzept AGGLOlac nimmt auf die archäologischen Fundschichten soweit wie möglich Rücksicht, um die Kosten für archäologische Rettungsgrabungen tief zu halten. Im Rahmenvertrag betreffend die «Durchführung und Finanzierung der archäologischen Arbeiten im Bereich AGGLOlac in Nidau» haben die beiden Städte und die Mobimo AG mit dem Kanton die maximalen Flächen festgelegt, auf denen mit baulichen Massnahmen in die Fundschichten eingegriffen werden darf. Dennoch sind umfangreiche Rettungsgrabungen unumgänglich, die Kosten von rund CHF 28 Mio. verursachen werden. Die Archäologievereinbarung zwischen Nidau und Biel sowie dem Kanton gibt den beiden Städten Kostensicherheit: Die Städte –respektive der Gemeindeverband – müssen sich im Umfang von maximal CHF 12,5 Mio. (Kostendach) an den Archäologiekosten beteiligen. Die verbleibenden Kosten tragen der Kanton und der Bund.

#### 4.2.6 Öffentliche Freiflächen und Infrastrukturen

Der «Grundlagenbericht – Infrastrukturprojekt Oberflächen» vom 18. Juli 2019 listet die Infrastrukturen, welche der Verband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» gemäss dem Vertrag betreffend das Projekt AGGLOlac im Auftrag von Biel und Nidau zu erstellen hat, detailliert und mit Kostenschätzungen auf. Der Gemeindeverband finanziert diese Infrastrukturen mit den Erträgen aus der Einräumung von Baurechten oder dem Verkauf von Bauland im Gebiet AGGLOlac (vgl. Ziffer 4.2.1).

##### **a) Vergleich aktueller und zukünftiger Zustand**

Die Seezone zwischen dem Strandbad Nidau, dem Strandbad Biel und dem Schloss enthält heute etwa 96 000 Quadratmeter Flächen für öffentliche Nutzungen. Nach der Umgestaltung gemäss dem Richtkonzept AGGLOlac werden es rund 106 000 Quadratmeter sein. Das entspricht einem Zuwachs im Umfang von etwa anderthalb Fussballfeldern.

Mehr noch als von der zusätzlichen Fläche profitiert die Bevölkerung von der qualitativen Aufwertung des Areals. So ist der See heute wegen der harten Uferverbauungen für Badende ausserhalb der Badeanstalten schwer zugänglich. Das Wegnetz ist bescheiden und der Zugang vielerorts umständlich. In den öffentlichen Bereichen fehlen geeignete Anlagen für Sport und für die Durchführung kultureller Veranstaltungen weitgehend, ebenso Spielplätze, Veloabstellplätze, Verpflegungsmöglichkeiten, Toiletten und andere Infrastrukturen. Die vorgesehene Freiraumgestaltung soll diese Mängel beheben und attraktive Verhältnisse für alle Nutzerinnen und Nutzer des Areals schaffen. Zu diesem Zweck wird eine abwechslungsreiche Parklandschaft gestaltet. Die entsprechenden Flächen sind im Uferschutzplan als Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN), Freiflächen für Erholung und Sport (FES), Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF), Uferweg sowie Uferschutzzonen (USZ) ausgewiesen.

## **b) Promenade und Marina**

Im östlichen Teil von der Zihl bis und mit Barkenhafen-Areal steht eine eher urbane Gestaltung im Vordergrund. Breite Wege, grosszügige Plätze und Rasenflächen mit Schatten spendenden Bäumen laden hier zum Verweilen oder zum Spazieren, Skaten, Spielen und anderen Beschäftigungen ein. Cafés, Restaurants, Ateliers, kleine Läden und Dienstleistungsangebote beleben diesen Teil des Quartiers und insbesondere dessen Zentrum, die Marina rund um den Barkenhafen. Hier findet städtisches Leben direkt am Wasser statt. Dank der Verlängerung des Barkenhafens bis zur Dr.-Schneider-Strasse kann die Zahl der Bootsplätze von heute 69 auf ca. 146 erhöht werden. Mit einem Hafenkran, einem Waschplatz, einer Sauganlage, einer Slipanlage für Kleinboote sowie Kurzzeitparkplätzen wird auch die für den Hafenbetrieb erforderliche Infrastruktur erneuert respektive ausgebaut. Falls erforderlich, kann mit relativ einfachen technischen Massnahmen gewährleistet werden, dass das Wasser im verlängerten Hafenbecken ausreichend umgewälzt respektive erneuert wird. Beidseits des rund 300 Meter langen Hafenbeckens erstreckt sich eine grosszügige Promenade mit Schatten spendenden Bäumen, Sitzgelegenheiten und einem hindernisfreien Zugang zu einer Plattform am Wasser.

## **c) Erlenwäldli, Seemätteli und Strandbäder**

Westlich des Barkenhafens wird der Charakter der Parklandschaft zunehmend naturnah. Wichtigste Elemente sind hier das ökologisch wertvolle Erlenwäldli und das Seemätteli. Flachufer, naturnahe Ufer und ein über die Wasserfläche führender Steg schaffen attraktive Verhältnisse für Badende. Mit einer Multifunktionsfläche (FES, Freifläche b) bietet dieser Teil von AGGLOlac auch die Möglichkeit, Veranstaltungen wie Konzerte, Theatervorführungen oder Public-View-Anlässe durchzuführen. Das Areal wird mit einem Schotterrasen, Strom- und Wasseranschlüssen sowie einer Überdeckung auf der Rückseite des Restaurants La Péniche ausgestattet. Zudem kann ein Teil dieses Bereichs im Winter als Abstellplatz für Boote genutzt werden. Mit dem geplanten Wassersportzentrum (ZSF Hafenbereich, 3) erhalten auch die Vereine und die privaten Anbieter im Sport- und Freizeitsegment eine zeitgemässe Infrastruktur mit direktem Zugang zum See.

Der Charakter der beiden Strandbäder, die im jeweiligen Besitz von Biel und Nidau verbleiben, wird weitgehend beibehalten. Zu den Neuerungen gehört, dass beide Badeanstalten ausserhalb der Badesaison öffentlich zugänglich sein werden. Das Bieler Strandbad erhält im rückwärtigen Teil neue Spielfelder für diverse Sportarten.

## **d) Wegnetz, Durchlässigkeit und Begrünungen**

Eine bedeutende Aufwertung erfährt die Seeuferzone durch ein gut ausgebautes Wegnetz für den Fuss- und den Veloverkehr. Dessen Hauptader ist der Seeuferweg. Er führt von der Zihlbrücke beim Bieler Strandbad als breite Promenade zwischen dem überbauten und dem grünen Bereich bis zum Barkenhafen, den er auf einer Zugbrücke überquert, und weiter am Rand des Erlenwäldlis entlang in geschwungenem Bogen bis zum Nidauer Strandbad. Ein weiterer Weg im westlichen Teil des Areals erschliesst das Erlenwäldli für Fussgängerinnen und Fussgänger. Der Druck auf den Auenwald wird durch diese Wegführung und die Aufhebung der heute zahlreichen Trampelpfade verringert. Dadurch sowie durch gezielte Aufwertungsmassnahmen können die Fauna und die Flora im Erlenwäldli besser geschützt werden.

Auch im rückwärtigen, bebauten Bereich von AGGLOlac werden attraktive neue Wegverbindungen geschaffen respektive bestehende aufgewertet. Dies betrifft insbesondere den Uferweg entlang der Zihl (zwischen Dr.-Schneider-Strasse und Schloss neu auch für Fahrräder geeignet), den bis zum Schlosspark verlängerten Flösserweg sowie den durchgehenden Freiraumbogen vom Barkenhafen bis zum Schlosspark im Bereich der ZPP 7.2. Dadurch wird die Durchlässigkeit des ganzen Areals zwischen dem Schloss und dem Seeufer markant verbessert.



Bei der Gestaltung der öffentlichen Flächen hat die ökologische Aufwertung einen hohen Stellenwert. Es werden rund 160 zusätzliche Bäume und eine Vielzahl von Sträuchern gepflanzt, wodurch auch neue ökologische Verbindungskorridore entstehen. Insgesamt wird der Umfang der begrünten Flächen gegenüber heute um rund 20 000 m<sup>2</sup> erhöht.

#### 4.2.7 Verkehr und Parkierung

##### **a) Rahmenkonzept Mobilität und Gesamtverkehrskonzept**

AGGLOlac bringt die für eine Innenverdichtung typische Herausforderung mit sich: Das Verkehrsnetz im Umfeld ist bereits stark belastet. Dank der Zentrumsnähe und der guten Anbindung an den ÖV (Bahnhof, neue Buslinie) sind die Voraussetzungen günstig, dass der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr einen überdurchschnittlichen Anteil zur Mobilitätsbewältigung beitragen können. Das Rahmenkonzept Mobilität zeigt auf, wie die durch AGGLOlac verursachte Mobilitätsnachfrage zweckmässig befriedigt werden kann und legt dazu die Eckpfeiler und ein Massnahmenkonzept fest. Die Erarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der Projektgesellschaft AGGLOlac und den relevanten kantonalen Fachstellen.

Um die Verkehrserzeugung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) tief zu halten, wird die zulässige Parkplatzzahl auf maximal einen Parkplatz pro 170 m<sup>2</sup> Geschossfläche (ca. 0,7 Parkplätze pro Wohnung) beschränkt. Das bedeutet, dass ca. ein Drittel der Haushalte oder 250 Wohnungen autofrei sein werden. Innerhalb des AGGLOlac-Perimeters können dadurch einzelne autofreie Siedlungen entstehen.

Die bereits heute bestehenden öffentlichen Parkplätze werden in reduzierter Form und teilweise unterirdisch in das Projekt integriert.

Zusätzlich zur Parkplatzzahl wird mit einem Fahrtenkontingent von 3700 Fahrten pro Werktag auch die Verkehrserzeugung beschränkt. Weitere Massnahmen wie attraktive Angebote für den Fuss- und Veloverkehr, Parkplatzbewirtschaftung, Buspriorisierung und weitere Massnahmen zum Mobilitäts- und Verkehrsmanagement unterstützen die angestrebte Entwicklung. Die Entwicklung im Gebiet AGGLOlac wird auch im Gesamtverkehrskonzept der Stadt Nidau berücksichtigt. Dieses legt ein Schwergewicht auf Massnahmen zum Quartierschutz sowie auf optimale Angebote für den ÖV, den Fuss- und den Veloverkehr.

Für die einzelnen Realisierungsetappen von AGGLOlac sind konkrete Mobilitätskonzepte auszuarbeiten. Die tatsächlichen Verkehrsauswirkungen von AGGLOlac sind mit einem Monitoring und Controlling zu verfolgen und entsprechend den Vorgaben zu steuern.

##### **b) Das Thema Verkehr in der öffentlichen Auflage**

Das Thema Verkehr war auch ein Schwerpunkt der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auflage der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac vom 22. August bis 23. September 2019 in Nidau (siehe auch Ziffer 4.1.3). Nachfolgend sind die wichtigsten Einsprachepunkte zusammengefasst.

Mehrere Einsprachen beurteilen die Verkehrszunahme auf dem kantonalen Netz (u. a. Guido-Müller-Platz) und auf der Dr.-Schneider-Strasse Nord und der Schlosstrasse als problematisch. Innenverdichtung findet immer im Spannungsfeld statt, dass die zusätzlichen Mobilitätsbedürfnisse im bereits ausgelasteten Netz befriedigt werden müssen. Diese Herausforderung stellt sich auch auf der Aarbergstrasse und am Guido-Müller-Platz. Um die Verkehrszunahme zu begrenzen, müssen die Potenziale des ÖV und des Fuss- und Veloverkehrs optimal genutzt werden. Der Vergleich mit anderen Agglomerationen zeigt, dass in der Agglomeration Biel diesbezüglich noch Spielraum besteht.

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden im Rahmenkonzept Mobilität geprüft. Der Kanton und der Verein seeland.biel/bienne waren bei der Planung miteinbezogen und die verschiedenen

kantonalen Fachämter haben die verkehrlichen Auswirkungen im Rahmen der Vorprüfung als annehmbar beurteilt. Das Rahmenkonzept Mobilität definiert zudem Massnahmen, um die Verkehrsmittelwahl in Richtung Fuss- und Veloverkehr sowie ÖV zu lenken. Die Anzahl der Parkfelder bestimmt wesentlich, wie viel Autoverkehr das Areal generiert. Daher wird für AGGLOlac die Anzahl der zulässigen Parkfelder und der Autofahrten auf tiefem Niveau begrenzt.

Mehrere Einsprachen kritisieren, dass die Route Dr.-Schneider-Strasse/Balainenweg mit Schleichverkehr belastet werde, was mehrere Probleme verursache. Die Dr.-Schneider Strasse ist im Netz eine Parallelachse zur Hauptstrasse und damit interessant für den Schleichverkehr. Erhebungen der Stadt Nidau zeigen, dass der Schleichverkehr in diesem Bereich bereits heute – unabhängig von AGGLOlac – markant ist. Das Gesamtverkehrskonzept der Stadt Nidau zeigt auf, mit welchen Massnahmen im Gebiet Nidau West die Situation für die Anwohnerschaft und die schwächsten Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer verbessert werden kann. Darin ist auch eine Zubringerregelung auf der Dr.-Schneider-Strasse (südlich der Schlosstrasse zwischen Dr.-Schneider-Strasse und Stadtgraben) verankert.

Verschiedene Einsprachen bemängeln die Verkehrssicherheit auf der Dr.-Schneider-Strasse und fordern Tempo 30 in Nidau West. Diese Themen sind Aspekte der Gesamtverkehrsplanung Nidau und werden dort behandelt. Das aktuelle Gesamtverkehrskonzept sieht entsprechende Massnahmen koordiniert mit der Entwicklung AGGLOlac vor. Es definiert als Ziel die Umsetzung von Tempo 30 in Nidau West inklusive Dr.-Schneider-Strasse und damit eine Verbesserung der Verkehrs- und Schulwegsicherheit. Für die Dr.-Schneider-Strasse ist eine gesamtheitliche Planung zu erarbeiten, wobei eine gute Lösung unter Einbezug der Anforderungen des Busbetriebs und des Veloverkehrs entwickelt werden soll. Erste Lösungsideen zur Dr.-Schneider-Strasse sind im Gesamtverkehrskonzept verankert.

Mehrere Einsprachen fordern, konkrete verkehrliche Massnahmen im Teilbaureglement zu verankern. Solche Massnahmen sind im Rahmenkonzept Mobilität aufgeführt. Zu ihnen gehören die Schaffung attraktiver Angebote für den Fuss- und den Veloverkehr, die Parkplatzbewirtschaftung, die Festlegung der Anzahl Parkfelder und der Fahrten, die Buspriorisierung und weitere Massnahmen im Rahmen des Verkehrsmanagements.

Eine Einsprache fordert, das Parkplatzangebot anstatt auf maximal 0,7 Parkfelder pro Wohnung auf maximal 0,5 Parkfelder pro Wohnung zu reduzieren (0,5 entspricht dem minimalen Wert gemäss kantonaler Bauverordnung). Die Festlegung des Parkplatzangebots ist das Ergebnis einer intensiven Interessenabwägung zwischen den Bedürfnissen der künftigen Arealnutzenden und den Verkehrsauswirkungen.

#### 4.2.8 Infrastrukturleitungen und Energieversorgung

Der Bau von Infrastrukturen für die Entwässerung, die Kanalisation und die Stromversorgung des Gebiets AGGLOlac ist eine Aufgabe der Stadt Nidau, deren Stimmberechtigte in eigener Kompetenz über die erforderlichen Kredite befinden. Im Interesse eines vollständigen Überblicks werden die entsprechenden Ausführungen auch unter vorliegender Ziffer 4.2.8 wiedergegeben.

#### **Entwässerung und Kanalisation**

Die Entwässerung im Gebiet AGGLOlac muss gemäss dem Entwässerungskonzept des generellen Entwässerungsplan (GEP) im Trennsystem erfolgen. Laut Gesetz muss nicht verschmutztes Regenabwasser in erster Priorität versickert werden. Trotz Altlastensanierung bestehen aufgrund der Geologie bezüglich der Machbarkeit der Regenabwasserversickerung grosse Vorbehalte. Deshalb soll das Regenabwasser in den See und die Zihl entwässert werden. Das Schmutzabwasser muss in die Abwasserreinigungsanlage ARA Region Biel entwässert werden. Bedingt durch die Höhenlage der bestehenden Abwasserleitungen und wegen der

Vorgaben zum Schutz der Archäologie ist es nicht möglich, alle Schmutzabwasserleitungen im freien Gefälle an die bestehende Infrastruktur anzuschliessen. Es sind deshalb drei öffentliche Schmutzabwasserpumpwerke geplant.

Die bestehenden Leitungen in der Dr.-Schneider- und der Schlosstrasse können das zusätzliche Schmutzabwasser ableiten. Bei der bestehenden Mischabwasserentlastung in der Zihlstrasse wurde unabhängig von AGGLOlac bereits eine Beeinträchtigung der Zihl festgestellt. Beim Sanierungsprojekt (Querung der Zihl mit einem Mischabwasserdüker und direkter Anschluss an den Hauptsammelkanal der Stadt Biel) wurde der zusätzliche Abwasseranfall aus der Überbauung AggloLac berücksichtigt.

Das Regenabwasser der Liegenschaften, welche direkt an die Dr.-Schneider-Strasse anstossen, kann über die bestehende Regenabwasserleitung in die Zihl entwässert werden. Für das Regenabwasser aus den restlichen Gebieten müssen zusätzliche Leitungen erstellt werden, die das Regenabwasser in die Zihl oder beim Barkenhafen in den See einleiten.

Die Kosten werden anhand des Vorprojektes und den oben beschriebenen Projektvorgaben wie folgt veranschlagt (Kostengenauigkeit  $\pm 20\%$ ):

Schmutzabwasserleitungen (DN 250, 1'310 Meter)	CHF	1'735'000.00
Schmutzabwasserdruckleitungen (DN 100, 375 Meter)	CHF	300'000.00
Schmutzabwasserpumpwerke (3 St.)	CHF	450'000.00
Schmutzabwasserschächte (50 St.)	CHF	200'000.00
Regenabwasserleitungen (bis DN 300, 1'070 Meter)	CHF	1'310'000.00
Platz- und Strassenentwässerungen (355 Meter)	CHF	285'000.00
Regenabwasserschächte (33 St.)	CHF	100'000.00
<b>Zwischentotal Baukosten</b>	<b>CHF</b>	<b>4'380'000.00</b>
Bauingenieur (Planung und Bauleitung)	CHF	550'000.00
Unvorhergesehenes / Reserve / Rundung	CHF	470'000.00
<b>Total ohne MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>5'400'000.00</b>
Mehrwertsteuer 7.7 %	CHF	415'800.00
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>5'815'800.00</b>

### Stromerschliessung

Die Versorgung des Gebiets AGGLOlac mit Elektrizität erfordert den Bau verschiedener Erschliessungsanlagen. So müssen die Trafostationen Barkenhafen und Expopark aufgehoben respektive ersetzt werden. Eine zusätzliche Trafostation ist in der Wärmezentrale des Wärmeverbunds vorgesehen. Dazu kommen diverse neue 16-kV-Kabelleitungen, die zum Teil bestehende ersetzen. Für die Erschliessung sind voraussichtlich drei neue Verteilkkabinen und die dazu gehörenden 0,4-kV-Erschliessungsleitungen und Zuleitungen zu erstellen und zwei zu versetzen. Die Kosten für die erforderlichen Anschlüsse ans Netz des Elektrizitätswerks belaufen sich auf CHF 2 Millionen inkl. MWST (Kostengenauigkeit  $\pm 20\%$ ).

## **Wärmeversorgung**

Für den Bau und Betrieb eines Wärmeversorgungsnetzes verfügt der Energie Service Biel/Bienne (ESB) über die erforderliche Konzession. Das Versorgungsnetz wird die benötigte Wärme- und Kühlenergie dem Seewasser entnehmen. Die Versorgung von AGGLOlac mit dieser erneuerbaren und klimaneutralen Energie ist Voraussetzung, damit das neue Quartier die Standards der «2000-Watt-Gesellschaft» erreichen kann.

Der Wärmeverbund wird auch den Campus der Berner Fachhochschule und den Switzerland Innovation Park sowie längerfristig benachbarte Gebiete der Stadt Nidau versorgen.

## **5. Finanzielle Aspekte**

### **5.1 Landgeschäfte und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse**

Das Gebiet AGGLOlac auf Gemeindegebiet von Nidau setzt sich aus Grundstücken zusammen, die den Städten Biel oder Nidau gehören respektive von diesen voraussichtlich noch von Dritten erworben werden können. Biel oder Nidau werden ihre Grundstücke – mit Ausnahme ihrer Strandbäder, welche weiterhin im Eigentum der jeweiligen Gemeinde verbleiben – arrondieren und die neu gebildeten Grundstücke in den Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» (siehe Ziffer 4.2.1) überführen oder vereinzelt direkt der Mobimo AG übertragen (nur durch Nidau). Diese Vereinigung des Terrains im Gemeindeverband erfolgt unter der Annahme der Gleichwertigkeit der aktuellen Eigentumsanteile, unabhängig von deren Grössen und heutigen Bewertungen.

Der Verband wird die ihm übertragenen Parzellen, die sich in den überbaubaren Gebieten der ZPP 7 befinden, an die Mobimo AG abtreten oder der Mobimo AG zur Verfügung stellen – durch Einräumung von Baurechten (eine Grundstückfläche von 35 160 m<sup>2</sup>, auf welcher ca. 60 Prozent der in der ZPP 7 zulässigen oberirdischen Geschossflächen realisiert werden können) respektive durch Verkauf (18 319 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 40 Prozent der oberirdischen Geschossflächen). Die übrigen Flächen im Planungsgebiet verbleiben im Eigentum des Gemeindeverbands (Zonen mit Planungspflicht ZPP 7.2 und ZPP 7.4 sowie das Terrain im Perimeter des Uferschutzplans See) respektive im Eigentum der Städte (Strandbäder Biel und Nidau).

In der von beiden Stadtparlamenten 2013 genehmigten Planungserklärung waren die Partner der Projektgesellschaft AGGLOlac übereingekommen, dass Biel und Nidau alle zur Überbauung vorgesehenen Grundstücke der Bauträgerin Mobimo AG verkaufen würden. Dieser Grundsatz wurde durch Vorstösse in den Stadtparlamenten vier Jahre später wieder in Frage gestellt. Während die Forderung nach einer Landabtretung im Baurecht im Bieler Stadtrat eine Mehrheit fand, lehnte der Nidauer Stadtrat ein entsprechendes Begehren ab. In der Folge prüfte die Projektgesellschaft AGGLOlac deshalb, ob und in welchem Mass eine Abgabe von Land im Baurecht möglich wäre. Aufgrund dieser Abklärungen trafen die beiden Städte und die Mobimo AG die neue Vereinbarung, wonach 60 Prozent der Flächen im Baurecht abzugeben und 40 Prozent zu verkaufen sind. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass das Verhältnis 60/40 auch ungefähr den gegenwärtigen Eigentumsanteilen von Biel und Nidau im Gebiet AGGLOlac entspricht.

Auf den an die Mobimo AG im Baurecht abgetretenen oder verkauften Parzellen hat die Investorin die Möglichkeit, eine Überbauung mit einer oberirdischen Geschossfläche (Gfo) von 109 345 m<sup>2</sup> zu realisieren. Dazu kommt ein allfälliges späteres Ausbaupotenzial von weiteren 7655 m<sup>2</sup> auf den Parzellen Jordi (Soft Car Wash) und Lago Lodge, die sich heute noch in Privatbesitz befinden (Jordi) oder mit einem Baurecht belegt sind (Lago Lodge).

## 5.2 Kosten und Finanzierung

Das Projekt AGGLOlac ist für Biel und Nidau ein einträgliches Landgeschäft. Der eigentliche Gewinn von CHF 48,75 Mio. ergibt sich aus den Erträgen von CHF 89,40 Mio. (Einmalzahlungen Baurechtszins CHF 45,70 Mio. plus Verkaufserlös CHF 43,7 Mio.) abzüglich der notwendigen Aufwendungen für Landerwerb von Dritten und Heimfallentschädigungen für ablaufende Baurechte (CHF 16,75 Mio.) sowie für die Bereitstellungsmassnahmen für das Bauland (CHF 23,90 Mio.). Die Aufwendungen setzen sich aus nachfolgenden Einzelpositionen zusammen (in Millionen Franken):

Kauf Drittgrundstücke (Alpha-Halle, Muller-Halle)	6,20
Kauf und Heimfallentschädigung Tennisplätze	2,50
Kauf Barkenhafen und Péniche	7,00
Kauf Grundstück Soft Car Wash	1,05
<b>Total Landerwerb und Heimfallentschädigungen</b>	<b>16,75</b>
Archäologie (vertragliche Vereinbarung Kanton)	12,50
Ökologische Kompensation (Auflage Kanton)	5,60
Abbruchkosten	1,70
Altlasten	4,10
<b>Total Bereitstellungskosten</b>	<b>23,90</b>

Die beiden Städte realisieren ihr Infrastrukturprojekt mit der Aufwertung der Uferzone über ihren Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» (vgl. Ziffer 4.2.1). Die nachfolgende Tabelle zeigt die entsprechenden Aufwendungen und die Erträge des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne». Daraus wird ersichtlich, dass der nach Abzug der Kosten für Landerwerb, Heimfallentschädigung und Bereitstellung verbleibende Gewinn von CHF 48,75 Mio. die budgetierten Kosten des Infrastrukturprojekts von CHF 41,80 Mio. um CHF 6,95 Mio. übersteigt. Dieser Betrag steht dem Gemeindeverband zur Verfügung, um allfällige unvorhergesehene Mehrkosten zu decken. Er entspricht gut 16% der Kosten für das Infrastrukturprojekt und bewegt sich damit in der für Reserven üblichen Grössenordnung.

Erlöse aus Baurecht und Verkauf	89,40
Käufe und Heimfallentschädigung	-16,75
Bereitstellungskosten	-23,90
<b>Ergebnis aus Landgeschäft</b>	<b>48,75</b>
Erstellung Infrastruktur am Seeufer (netto)	-41,80
<b>Gesamtergebnis (Gewinn)</b>	<b>6,95</b>

Da das Infrastrukturprojekt vollständig mit den Erlösen aus der Einräumung von Baurechten (Vorauszahlung gesamter Baurechtszins) respektive dem Verkauf von Bauland finanziert werden kann, fallen für die erforderlichen Investitionen keine Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Zinsen) an.

Die Parzellen, welche Biel und Nidau entschädigungslos in den Gemeindeverband einbringen, sind in den beiden Städten mit Buchwerten von je rund CHF 5 Mio. bewertet. Für die Abschreibung dieser Werte entnehmen sie jeweils CHF 5 Mio. ihren für solche Zwecke zur Verfügung stehenden Spezialfinanzierungen. Im Gegenzug entstehen im Gemeindeverband neue Vermögenswerte, die

sich nach der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Gebiet AGGLOlac in dessen Finanzvermögen befinden.

Wert Baurechtsparzellen	4,00
Wert neuer Hafen	7,10
Wert Liegenschaft Péniche	1,00
Wert Liegenschaft Barkenhafen	6,00
Wert Grundstück Soft Car Wash	1,05
<b>Vermögenswerte des Gemeindeverbands</b>	<b>19,15</b>

Weitere Informationen zu den Grundstücken, welche die Stadt Biel an den Gemeindeverband überträgt, enthält der Anhang «**AGGLOlac – Ergänzung zum Teil Finanzielles**».

### 5.3 Personelle und finanzielle Auswirkungen

Die Bewirtschaftung und der Unterhalt der im unbelasteten Eigentum des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» verbleibenden Grundstücke und Infrastrukturen obliegen dem Gemeindeverband. Diese Aufgaben haben daher keine direkten Auswirkungen auf den Stellenplan der Städte Biel und Nidau. Der Verband kann zur Erfüllung seiner Aufgaben eigenes Personal anstellen oder Leistungen bei den Verbandsgemeinden oder Dritten beziehen. Es wird davon ausgegangen, dass die betrieblichen Folgekosten mit den im Perimeter des Gemeindeverbandes anfallenden Erträgen (Hafen inkl. angrenzender Gebäude Péniche und Barkenhafen, Parkierung u. a.) gedeckt werden können.

Für die durch die Stadt Nidau zu erstellenden Strom- und Abwasserleitungen ist bei Investitionskosten von CHF 7,8 Mio. ab Inbetriebnahme mit nachfolgenden jährlich wiederkehrenden Kapitalfolgekosten zu rechnen.

Abschreibungsaufwand Abwasserleitungen Nutzungsdauer 80 Jahre	CHF	72'500.00
Abschreibungsaufwand Stromleitungen Nutzungsdauer 40 Jahre	CHF	50'000.00
Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	117'000.00
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>	<b>CHF</b>	<b>239'500.00</b>

Die Folgekosten für die Strom- und Abwasserleitungen können durch die zukünftigen Gebühren und Anschlussgebühren der Neuanschlüsse gedeckt werden. Es erfolgen also keine allgemeinen Gebührenerhöhungen als Folge der Investitionen im Gebiet AGGLOlac.

## 6. Beschlussfassung

### 6.1 Zuständigkeit und Art der Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat den Vertrag mit der Stadt Nidau und der Mobimo AG betreffend das Bauprojekt AGGLOlac in Nidau am 30. April 2020 abgeschlossen. Die Vereinbarungen betreffend die Grundstücksgeschäfte treten aber nur unter der Bedingung in Kraft, dass die Stimmberechtigten der Städte Biel und Nidau die in ihre Zuständigkeit fallenden Gegenstände des Vertrags und damit auch das Projekt AGGLOlac genehmigen.

Die Umsetzung des Vertrags erfordert tatsächlich verschiedene Beschlüsse, die nicht in die Zuständigkeit von Gemeinde- oder Stadtrat fallen, sondern sowohl in Biel als auch in Nidau in der Kompetenz der Stimmberechtigten liegen. Die geplante Überbauung setzt zunächst eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Sinn der vom 22. August bis 23. September 2019 und nach einigen geringfügigen Anpassungen erneut vom 4. Juni bis am 6. Juli 2020 öffentlich aufgelegten baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac voraus. Diese Änderung liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten der Stadt Nidau. Erforderlich ist zudem ein Ausgabenbeschluss (Verpflichtungskredit) für die Erschliessung des Baugebiets nach den bau- und planungsrechtlichen Vorgaben, soweit die Stadt Nidau zuständig ist (Strom, Abwasser). Auch dieser Beschluss liegt in der Kompetenz der Stadt Nidau.

Von den zuständigen Behörden beider Städte zu beschliessen sind die Gründung des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» und dessen Organisationsreglement sowie ihr Beitritt zu diesem Verband. Beide Städte müssen sodann je die unentgeltliche Übertragung der ihnen gehörenden Grundstücke im Gebiet AGGLOlac an den Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» beschliessen.

Die im Vertrag mit der Stadt Nidau und der Mobimo AG vereinbarten Rechtsgeschäfte über das Eigentum und beschränkte dingliche Rechte (Einräumung von Baurechten und Verkauf) an Grundstücken der Stadt Biel stellen keine Ausgaben dar. Sie werden aber nach der kantonalen Gemeindeverordnung und der Stadtordnung für die Bestimmung der Zuständigkeit den Ausgaben gleichgestellt. Das heisst, dass der Verkehrswert dieser Grundstücke – auch für die unentgeltliche Übertragung an den Gemeindeverband – für die Bestimmung des zuständigen Organs ausschlaggebend ist.

Für die erwähnten Beschlüsse betreffend die Gründung des Gemeindeverbands und den Beitritt der Stadt zu diesem sowie betreffend die Grundstücksgeschäfte sind nach der Stadtordnung die Stimmberechtigten zuständig<sup>4</sup>.

Zu beachten ist, dass sich alle Beschlüsse gegenseitig bedingen. Die Erfüllung der über den Gemeindeverband eingegangenen Verpflichtungen ist nach dem Vertrag zwingend und damit ein unabdingbares Element des ganzen Vorhabens. Dementsprechend sind alle Beschlüsse nach dem Grundsatz der Einheit der Materie – vergleichbar mit einer Gesamtausgabe für verschiedene Ausgaben, die sich gegenseitig bedingen<sup>5</sup> – im Rahmen eines unteilbaren «Gesamtbeschlusses» zu fassen. Weiter werden die Beschlüsse der Stimmberechtigten der Stadt Biel nur rechtskräftig, wenn auch die Stimmberechtigten der Stadt Nidau den in ihre Zuständigkeit fallenden Elementen des Projekts AGGLOlac – namentlich der baurechtlichen Teilgrundordnung – zustimmen.

## 6.2 Beschlüsse Stimmberechtigte

Die Einwohnergemeinde Biel, nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom xx.xx.xxxx betreffend «Projekt AGGLOlac / Vertragswerke / Landübertragung / Gründung Gemeindeverband», gestützt auf Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe c und Artikel 12 Ziffer 1 Buchstabe d der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1) beschliesst:

1. Sie beschliesst die Gründung und das Organisationsreglement des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» sowie den Beitritt der Stadt Biel zu diesem Verband.
2. Sie stimmt den mit Vertrag zwischen der Stadt Nidau, der Stadt Biel und der Mobimo AG vom 30. April 2020 vereinbarten Rechtsgeschäften der Stadt Biel betreffend Grundstücke,

---

<sup>4</sup> Art. 11 Abs. 1 Bst. c, Art. 12 Ziff. 1 Bst. d Stadtordnung (SGR 101.1)

<sup>5</sup> Art. 102 kantonale Gemeindeverordnung (BSG 170.111)

namentlich der unentgeltlichen Übertragung von Grundstücken an den Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne», zu.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse beauftragt, soweit die Stadt Biel zuständig ist, namentlich mit der erforderlichen finanztechnischen Abwicklung der unentgeltlichen Eigentumsübertragungen. Der Gemeinderat wird ermächtigt, diese Kompetenzen an die zuständige Direktion zu delegieren.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac der Stadt Nidau und des Organisationsreglements des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» durch die zuständigen kantonalen Stellen sowie unter der Bedingung in Kraft, dass auch das zuständige Organ der Stadt Nidau die für das vollständige Wirksamwerden des Vertrags vom 30. April 2020 erforderlichen Beschlüsse fasst.

### **Abstimmungsfrage auf Abstimmungszettel**

Wollen Sie das Projekt AGGLOlac gemäss Botschaft des Stadtrates vom xx.xx.xxxx annehmen?

Zu den einzelnen Ziffern des Beschlusses ist folgendes zu bemerken.

Mit **Ziffer 1** beschliessen die Stimmberechtigten die Gründung des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» und den Beitritt der Stadt Biel. Der Verband hat in erster Linie den Zweck, als «verlängerter Arm» der Städte Nidau und Biel die mit dem Vertrag mit der Mobimo AG eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen. Die Verbandsgründung bildet damit die Voraussetzung dafür, dass diese Verpflichtungen, wie im Vertrag vorgesehen, erfüllt werden können. Das Organisationsreglement muss durch den Kanton genehmigt werden (vgl. Ziffer 4 des Beschlusses). Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat den Entwurf für das Reglement vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht wird vor der Volksabstimmung zusammen mit dem Reglementsentwurf öffentlich aufzulegen sein<sup>6</sup>.

Mit **Ziffer 2** des Beschlusses stimmen die Stimmberechtigten den im Vertrag vereinbarten Rechtsgeschäften betreffend die Grundstücke zu. Zu diesen Geschäften gehört namentlich die unentgeltliche Übertragung der für das Projekt erforderlichen Grundstücke an den Gemeindeverband Seeufer Nidau-Biel/Bienne. Damit geht die Verantwortung für die Grundstücke auf den Gemeindeverband über. Gleichzeitig wird der Verband so mit Vermögenswerten ausgestattet, die ihm die Erfüllung seiner Verpflichtungen an Stelle der Städte Nidau und Biel ermöglichen. Mit dem Vertrag werden die entsprechenden Verpflichtungen als solche zwar verbindlich statuiert. Diese Verpflichtungen werden aber nach Massgabe der vertraglichen Bestimmungen zu einem späteren Zeitpunkt durch weitere Rechtsgeschäfte der Städte und des Gemeindeverbands umzusetzen sein. Die Stimmberechtigten genehmigen grundsätzlich nur diese konkreten Rechtsgeschäfte und nicht den gesamten Vertrag als solchen. Allfällige spätere Anpassungen des Vertrags, die in Bezug auf die einzelnen keine (wesentlichen) Änderungen zur Folge haben, müssen den Stimmberechtigten somit nicht nochmals unterbreitet werden.

Mit **Ziffer 3** wird der Gemeinderat mit dem Vollzug der vorstehenden Beschlüsse beauftragt. Der Auftrag beschränkt sich auf Vorkehren, für welche die Stadt Biel auch tatsächlich zuständig ist. Der Abschluss der unter Ziffer 2 erwähnten Grundstücksgeschäfte und die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag mit der Mobimo AG werden zu einem guten Teil Sache des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» sein.

---

<sup>6</sup> Art. 54 Abs. 1 und 2 Gemeindegesetz (GG; BSG 170.11)



**Ziffer 4** enthält schliesslich eine Regelung über das Inkrafttreten des Gesamtbeschlusses. Die Umsetzung des Projekts AGGLOlac setzt einerseits das Inkrafttreten der entsprechenden baurechtlichen Teilgrundordnung und damit deren Genehmigung sowie die Genehmigung des Organisationsreglements des Verbandes Seeufer Nidau-Biel/Bienne durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung voraus und bedingt andererseits, dass auch die Stimmberechtigten der Stadt Nidau die Beschlüsse fassen, die für das Wirksamwerden des Vertrags der Städte mit der Mobimo AG erforderlich sind.

### **Beschlussentwurf**

Der Stadtrat von Biel, nach Kenntnisnahme des Berichts des Gemeinderates vom 21.10.2020, gestützt auf Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1. Bst. a der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1), beschliesst:

Den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Biel wird der folgende Gemeindebeschlussesentwurf zur Annahme empfohlen:

- I. Die Einwohnergemeinde Biel, nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom xx.xx. xxxx betreffend «Projekt AGGLOlac / Vertragswerke / Landübertragung / Gründung Gemeindeverband» gestützt auf Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe c und Artikel 12 Ziffer 1 Buchstabe d der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1) beschliesst:
  1. Sie beschliesst die Gründung und das Organisationsreglement des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» sowie den Beitritt der Stadt Biel zu diesem Verband.
  2. Sie stimmt den mit Vertrag zwischen der Stadt Nidau, der Stadt Biel und der Mobimo AG vom 30. April 2020 vereinbarten Rechtsgeschäften der Stadt Biel betreffend Grundstücke, namentlich der unentgeltlichen Übertragung von Grundstücken an den Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne», zu.
  3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse beauftragt, soweit die Stadt Biel zuständig ist, namentlich mit der erforderlichen finanztechnischen Abwicklung der unentgeltlichen Eigentumsübertragungen. Der Gemeinderat wird ermächtigt, diese Kompetenz an die zuständige Direktion zu delegieren.
  4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac der Stadt Nidau und des Organisationsreglements des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» durch die zuständigen kantonalen Stellen sowie unter der Bedingung in Kraft, dass auch das zuständige Organ der Stadt Nidau die für das vollständige Wirksamwerden des Vertrags vom 30. April 2020 erforderlichen Beschlüsse fasst.
- II. Der Entwurf für die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.
- III. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse beauftragt.

Biel, 21.10.2020

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Erich Fehr

Barbara Labbé

**Beilagen:**

1. Botschaft an die Stimmberechtigten
2. Agglolac – Ergänzung zum Teil Finanzielles