

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Gemeindeabstimmung vom {Datum}

Projekt AGGLOlac



Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Projekt AGGLOlac

1 Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Projekt AGGLOlac wollen Nidau und Biel die Uferzone zwischen dem Bieler und dem Nidauer Strandbad neugestalten und für die Bevölkerung besser nutzbar machen. Auf diese Weise schliessen die beiden Städte eine Lücke im Naherholungsgebiet der Bielerseebucht, das für die Lebensqualität und die Standortattraktivität der ganzen Agglomeration von grosser Bedeutung ist.

Geplant ist ein durchgehender Freiraumgürtel mit einer vielfältigen Parklandschaft, grosszügigen Promenaden, Velo- und Fusswegen, Flachufeln sowie Infrastrukturen für Sport und vielfältige Freizeitaktivitäten. Vom verlängerten Barkenhafen zieht sich eine grüne Verbindungsachse bis zum Schlosspark. Die der Öffentlichkeit zugänglichen Flächen werden im Vergleich zu heute insgesamt vergrössert, vor allem aber qualitativ aufgewertet.

Die geplante Aufwertung der öffentlichen Freiräume am See erfordert grosse Investitionen. Nidau und Biel finanzieren ihr Projekt deshalb mit den Erträgen aus ihrem Grundbesitz im Entwicklungsgebiet AGGLOlac. Durch Landabgabe im Baurecht sowie Verkauf einzelner Parzellen erhalten die beiden Städte die nötigen Mittel, um ihr Vorhaben ohne Steuergelder finanzieren zu können.

Im rückwärtigen Teil des Areals plant Nidau ein Wohnquartier nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft für bis zu 1700 Bewohnerinnen und Bewohner. Die Entwicklung des Quartiers erfolgt in einer engen Zusammenarbeit der Städte Nidau und Biel mit der erfahrenen Projektentwicklerin und Investorin Mobimo AG. Das Konzept setzt auf urbane Verdichtung und hohe Wohnqualität in unterschiedlichen Preissegmenten. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat im Quartier seinen festen Platz.

Die städtebauliche Struktur des Wohnquartiers ist darauf ausgerichtet, den bestehenden Siedlungsraum auf sensible Weise mit der Uferlandschaft der Seebucht zu verbinden. Die Wohnüberbauung öffnet sich zur Uferzone hin und gewährt mehrere Sichtverbindungen und Durchgänge zwischen See und Stadt. Variable Gebäudehöhen und -formen, Dachterrassen und mehrheitlich grüne halböffentliche Flächen zwischen den Gebäuden sorgen für Abwechslung und ein lebendiges Wohnumfeld.

Um AGGLOlac umzusetzen, passt die Stadt Nidau ihre baurechtliche Grundordnung in diesem Gebiet an. Zudem müssen Nidau und Biel sowie die Mobimo AG die erforderlichen rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen schaffen und vertraglich sichern. Die beiden Städte gründen einen Gemeindeverband, der für sie alle Aufgaben und Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Projekt erfüllen wird. Dazu übertragen sie ihm ihre Grundstücke im Gebiet AGGLOlac.

*Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten mit **{Zahl}** Ja-Stimmen gegen **{Zahl}** Nein-Stimmen, die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Beschlüsse zu fällen und das Projekt AGGLOlac anzunehmen.*

2 Worüber wird abgestimmt?

AGGLOlac ist ein gemeinsames Projekt der Stadt Nidau und der Stadt Biel zur Aufwertung der Erholungszone am See zwischen dem Bieler und dem Nidauer Strandbad und zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in diesem Gebiet. Die beiden Städte haben mit der Projektentwicklerin und Investorin Mobimo AG vertraglich festgelegt, wie sie bei der Umsetzung dieses Projekts vorgehen wollen. Damit diese Vereinbarung wirksam wird und umgesetzt werden kann, sind verschiedene Beschlüsse erforderlich:

- Die Stadt Nidau muss ihre baurechtliche Grundordnung im Gebiet AGGLOlac ändern. Diese Änderung liegt in der alleinigen Kompetenz der Stadt Nidau, weil das gesamte Planungsgebiet in der Gemeinde Nidau liegt.
- Die Städte Nidau und Biel gründen einen Gemeindeverband, der für sie die ufernahe Erholungszone neugestaltet, die künftige öffentliche Nutzung organisiert und die weiteren von den beiden Städten eingegangenen Verpflichtungen erfüllt.
- Die Städte Nidau und Biel übertragen ihre Grundstücke im Planungsgebiet an den Gemeindeverband und an die Mobimo AG. Davon ausgenommen sind die beiden Strandbadareale. Informationen zu den Grundstückübertragungen finden sich im beigelegten Faltblatt.
- Die Stimmberechtigten der Stadt Nidau genehmigen einen Rahmenkredit für die Erschliessung des geplanten Seequartiers mit den Infrastrukturen für die Strom- und Abwasserversorgung.

Die Beschlüsse liegen teilweise in der Kompetenz der Stimmberechtigten von Biel respektive von Nidau und werden diesen in Form eines Gesamtbeschlusses zur Abstimmung unterbreitet.



3 Die Vorlage im Detail

Hinweis:

Die Pläne und Dokumente, die dem Projekt AGGLOlac zugrunde liegen, können auf der Webseite der Projektgesellschaft AGGLOlac eingesehen werden:

www.agglolac.ch → Bibliothek

Folgende Dokumente stehen zudem auf der Webseite der Stadt Nidau (**www.nidau.ch/agglolac**) und auf der **Stadtverwaltung Nidau, Schulgasse 2**, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme zur Verfügung:

- Vertrag betreffend das Projekt AGGLOlac in Nidau
- Muster-Baurechtsvertrag
- Organisationsreglement Gemeindeverband Seeufer Nidau-Biel/Bienne
- Grundlagenbericht – Infrastrukturprojekt Oberflächen
- Rahmenvertrag Archäologie
- Schlussbericht Inzidenzanalyse
- Baurechtliche Teilgrundordnung AGGLOlac: Teilbaureglement, Bauzonenplan, Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan, Uferschutzplan See, Realisierungsprogramm zum Uferschutzplan
- Ergänzende Dokumente und Grundlagen der öffentlichen Auflagen 2019/2020: Planungsbericht, Mitwirkungsbericht, Vorprüfungsbericht, Rodungsgesuche Erlenwäldli und Parzelle Nr. 897 mit Beilagen, Generelles Baugesuch Abbruch Alpha Werk 3 mit Situationsplan und Bericht Wirtschaftlichkeit, Situationsplan Entwidmung Parzelle Nr. 1194, Energiekonzept, Rahmenkonzept Mobilität mit Anhang, Ökologischer Zustand und Konzept Schutz-, Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen, Vertiefte Projektoptimierung im Sinn des ISOS

Diese Abstimmungsbotschaft enthält folgende **gedruckte Anhänge und Beilagen**:

- Baurechtliche Teilgrundordnung AGGLOlac: Baureglement, Bauzonenplan, Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan, Uferschutzplan See
- Organisationsreglement Gemeindeverband Seeufer Nidau-Biel/Bienne
- Auszüge aus dem Vertrag betreffend das Projekt AGGLOlac in Nidau
- Faltblatt mit Plänen und Modellbild

3.1 AGGLOlac – eine Übersicht

Der Freiraumgürtel am See

Das zentrale Anliegen von AGGLOlac ist die Aufwertung der öffentlichen Flächen zwischen dem Schloss Nidau und dem See und die Schaffung eines zusammenhängenden Freiraums am Seeufer. Die Hauptelemente der Neugestaltung sind:

- Verlängerung des Barkenhafens bis zur Dr.-Schneider-Strasse und Ausbau zum Hafen mit Promenaden und Gaststätten («Marina») sowie grüne Verbindungsachse zum Schlosspark («Freiraumbogen»);
- Bau eines attraktiven Fuss- und Radwegnetzes am See von der Zihl bis zum Nidau-Büren-Kanal;
- verschiedene Platzgestaltungen und Gestaltung einer abwechslungsreichen Parklandschaft mit Infrastrukturen für Kultur- und Freizeitnutzungen (Spiel- und Sportanlagen, Eventplatz, WC-Anlagen etc.) in Ufernähe;
- attraktivere Zugänge zum Wasser dank Flachufern an Stelle der heutigen harten Uferverbauungen und einem Badesteg beim Seemätteli;
- Öffnung der beiden Strandbäder ausserhalb der Badesaison;
- privat finanziertes Wassersportzentrum der Wassersportvereine und -anbieter;
- Ökologische Aufwertung des Auenwaldes («Erlenwäldli») und der Uferzone sowie Anpflanzung von standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

Das Seequartier

Mit der Entwicklung eines neuen Quartiers wird eine grosse Landreserve im Agglomerationskern für den Wohnungsbau erschlossen und der städtische Siedlungsraum zum See hin erweitert. Zwischen dem Schlosspark und dem Freiraumgürtel am Ufer entstehen Wohnungen für ca. 1700 Bewohnerinnen und Bewohner, ausserdem ein Hotel und Gewerbeflächen (kleine Läden, Restaurants, Ateliers u. ä.). Die Flächen zwischen den Gebäuden sind öffentlich zugänglich und grösstenteils begrünt. Das Quartier ist – abgesehen von der Dr.-Schneider-Strasse sowie den Zufahrten zu den unterirdischen Parkieranlagen und zum Barkenhafen – weitgehend autofrei. Die Wärme zum Heizen des Quartiers wird nahezu klimaneutral dem Seewasser entnommen.

3.2 Worum es geht

Naherholungsgebiet Seebucht

Das Seeufer zwischen Vingelz und Ipsach wird heute von der Bevölkerung vor allem im Sommerhalbjahr genutzt. Auf dem Gebiet der Stadt Nidau vermag es aber den wachsenden Bedürfnissen kaum zu genügen. Zwar ziehen die Strandbäder, der Barkenhafen und das Seemätteli («Hundemätteli») an schönen Sommertagen viele Menschen an. Sonst ist das Areal aber wenig attraktiv. Mit dem Projekt AGGLOlac wollen Nidau und Biel das Gebiet zwischen der Zihl, dem Nidau-Büren-Kanal und dem Schloss aufwerten und eine Lücke im Naherholungsraum Seebucht schliessen. Dank einer hochwertigen Infrastruktur soll die Bevölkerung das Areal besser und vielfältiger nutzen können, ohne dass der Reiz und

die Qualitäten der naturnahen Uferlandschaft in unerwünschter Weise beeinträchtigt werden.



Bedarf nach öffentlichen Freiräumen

Der Bedarf an öffentlichen Freiräumen hat in den letzten Jahren stark zugenommen, und mit der erwarteten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung wird die Nachfrage weiter steigen. Nidau und Biel wollen für die wachsende Bevölkerung zusätzliche Angebote schaffen, um als Städte attraktiv zu bleiben. Das Gebiet AGGLOlac ist dafür bestens geeignet. Ideal ist die Lage einerseits wegen der guten Erschliessung. Dazu kommt, dass mit dem Bau des Campus der Berner Fachhochschule und des Switzerland Innovation Park eine dynamische Entwicklung südwestlich des Bieler Bahnhofs eingesetzt hat. AGGLOlac ist die städtebauliche Antwort auf diese Entwicklung, indem das Projekt die Zugänge zum See verbessert und den zukünftigen Bedürfnissen entsprechend gestaltet. Dabei können die für die Öffentlichkeit zugänglichen Flächen am See gegenüber heute deutlich vergrössert und aufgewertet werden.

Siedlungsentwicklung «nach innen»

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Region steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Die Nidauer Seeuferzone ist ein «Entwicklungsschwerpunkt Wohnen» gemäss der kantonalen Richtplanung. Diese sieht eine «Siedlungsentwicklung nach innen» vor, wie sie auch das Raumplanungsgesetz des Bundes fordert. Das heisst, dass neuer Wohnraum nicht mehr «auf der grünen Wiese», sondern im Kern der Agglomeration entstehen soll. Dort befinden sich auch die meisten Arbeitsplätze, Geschäfte, Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeitangebote und die Verkehrsinfrastrukturen sind bereits weitgehend vorhanden. Mit dieser Strategie kann die Zersiedelung der Landschaft aufgehalten und die wertvolle Ressource Boden geschont werden. Zudem lässt sich das Verkehrswachstum bremsen, wenn die Menschen vermehrt dort wohnen, wo sie arbeiten und die Freizeit verbringen.

Kernthema Umweltverträglichkeit

AGGLOlac ermöglicht Wachstum auf eine umweltverträgliche Weise. Der schonende Umgang mit den Ressourcen Boden und Energie ist ein zentrales Anliegen. Die Wärmeerzeugung zum Heizen erfolgt nahezu CO₂-neutral mit Seewasser. AGGLOlac ist denn auch mit dem Zertifikat «2000-Watt-Areal» von Energie Schweiz ausgezeichnet worden. Zum Schutz wertvoller Naturräume (Erlenwäldli, Flachwasserzonen) sind umfangreiche Pflegemassnahmen, ökologische Ausgleichsmassnahmen sowie die Pflanzung von rund 160 Bäumen und zahlreichen Sträuchern vorgesehen. Das Verkehrskonzept setzt in erster Linie auf gute Angebote für den öffentlichen, den Fuss- und den Veloverkehr und sieht ein Parkplatzangebot im unteren Bereich der geltenden Normen vor.

3.3 Wie AGGLOlac entstanden ist

Die Nidauer Seezone wurde seit dem späten 19. Jahrhundert für gewerbliche und industrielle Zwecke genutzt, dazu kamen später Freizeitnutzungen (Strandbäder Biel und Nidau, Barkenhafen). Mit der Expo.02 erhielt das Areal mehr Aufmerksamkeit. Nach der Landesausstellung plante Nidau, das Gebiet für den Wohnungsbau zu erschliessen. 2008 schlug die Stadt Biel eine alternative Entwicklung unter dem Titel «Vision AGGLOlac» vor. Diese stellte neben der städtebaulichen Verdichtung einen weiteren Aspekt in den Vordergrund: Die Verbesserung der Lebensqualität der Stadtbevölkerung dank qualitativ hochwertigen Begegnungs- und Erholungsräumen im Zentrum der Agglomeration.

Eine Machbarkeitsstudie der beiden Städte bestätigte das grosse Potenzial von AGGLOlac. Als grösste Landeigentümer im Areal trieben Nidau und Biel die Planung gemeinsam voran und zogen einen für ein Vorhaben dieser Grösse unerlässlichen Projektentwickler und Investor bei. Die Wahl fiel auf die Immobiliengesellschaft Mobimo AG aus Küsnacht. Sie verfügt über grosse Erfahrung in der Arealentwicklung und reichte anlässlich der öffentlichen Ausschreibung das attraktivste Angebot ein. Mobimo hat die hohen Erwartungen der Nidauer und Bieler Behörden in ihren Projektpartner seither bestens erfüllt.

Auf der Grundlage einer von beiden Stadtparlamenten genehmigten Planungseinbarung schlossen sich Nidau und Biel 2013 mit Mobimo zur «Projektgesellschaft AGGLOlac» zusammen. Diese führte 2013/2014 einen internationalen Ideenwettbewerb für ein Nutzungskonzept durch, aus dem der Vorschlag der Bauzeit Architekten GmbH aus Biel als Sieger hervorging.

3.4 Merkmale des Seequartiers

In ihrem Bericht zum Ideenwettbewerb 2013/2014 beschrieb die Jury den Siegervorschlag wie folgt:

«Das städtebauliche Konzept (...) schlägt eine einfache Stadtstruktur vor, die mit leicht zu einander abgedrehten und unterschiedlich langen, zum Uferaum hin offenen Gebäudezeilen eine Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum zum Ziel hat. Gleichzeitig wird ein grosszügiger und zusammenhängender öffentlich zugänglicher Uferbereich angeboten.»

Ein wichtiges Anliegen der Planung AGGLOlac ist die Schaffung von öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität sowohl im Freiraumgürtel am Ufer als auch im bebauten Teil des Gebiets. Das ganze Areal soll durchlässig sein und zahlreiche Zugänge aus dem Siedlungsraum direkt an den See gewährleisten.

Freiraumgürtel



Der im Schnitt etwa 150 Meter breite Freiraumgürtel ist eine durchgehende Parklandschaft, die vom Bieler Strandbad über den Barkenhafen bis zum Nidauer Strandbad zunehmend naturnah gestaltet ist. Ihre wesentlichen Elemente sind:

- **Der Seeuferweg:** Im Abschnitt des Bieler Strandbads ist dieser eine breite Promenade. Er überquert das Becken des Barkenhafens über eine Zugbrücke und führt in sanftem Bogen dem Erlenwäldli entlang zum Nidauer Strandbad. Der Seeuferweg dient als öffentlicher Fuss- und Radweg. Nebenwege führen ans Ufer und ins Innere des Erlenwäldlis.
- **Freiflächen für Erholung und Sport:** Diese weitgehend begrünten Flächen sind für unterschiedliche Nutzungen bestimmt. Beim Seemätteli («Hundemätteli») sind sie dank dem neu gestalteten Flachufer und einem Badesteg ideal für den Badebetrieb. Zum Barkenhafen hin folgt ein Areal, auf dem Veranstaltungen wie Konzerte, Theater oder Public-Viewing-Anlässe durchgeführt werden können. Auf der Wiese zwischen dem Bieler Strandbad und der Überbauung Gwerdtmatte sind beliebige Aktivitäten (Spiel, Sport, Erholung) möglich.
- **Strandbäder:** Das Nidauer und das Bieler Strandbad behalten ihren heutigen Charakter. Sie werden auch ausserhalb der Badesaison für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das Bieler Strandbad erhält neue Spielfelder für diverse Sportarten.
- **Barkenhafen:** Das bereits bestehende äussere Hafenbecken und die angrenzenden Flächen dienen wie bisher der Sport- und Freizeitnutzung sowie Nutzungen in Verbindung mit dem Hafenbetrieb (Trockendock, Anlegestellen etc.). In den bestehenden Gebäuden sind passende gewerbliche

Nutzungen (Restaurants, Läden) zugelassen. Für den Bau des Wassersportzentrums ist ein Baufeld ausgeschieden.

- **Naturräume:** Grosse Flächen im Freiraumgürtel sind wichtige Lebensräume für zum Teil seltene Tiere und Pflanzen. Durch die Wiederherstellung naturnaher Ufer und dank umfangreicher Pflege- und Schutzmassnahmen im Erlenwäldli werden diese Flächen wo immer möglich ökologisch aufgewertet. Zudem ist vorgesehen, auf dem ganzen Areal rund 160 zusätzliche Bäume und zahlreiche Sträucher und Büsche zu pflanzen.

Marina und Freiraumbogen

Das zentrale Element von AGGLOlac ist der bis zur Dr.-Schneider-Strasse verlängerte Barkenhafen. Er sorgt mit dem Element Wasser, den Bootsplätzen, der umlaufenden Promenade und den hier vorgesehenen Restaurants für eine «maritime» Ambiance im Herzen des Seequartiers. Der Hafen («Marina») ist das verbindende Element zwischen dem urbanen Quartier und der Naturlandschaft Bielersee.

Vom Barkenhafen zieht sich ein grüner Freiraumbogen zum Schlosspark, der das Seequartier mit dem Nidauer Zentrum verbindet.



Wohnquartier

Das Wohnquartier AGGLOlac verbindet die Vorteile von urbanem Leben in Fussdistanz zum Bahnhof mit den Qualitäten des Standorts nahe am See. Das Konzept sieht eine Bebauung mit städtischer Dichte vor, die von weitgehend grünen Zwischenräumen durchzogen ist. Hier und auf den Dachterrassen mit ihren Gär-

ten finden die Bewohnerinnen und Bewohner zahlreiche Begegnungs- und Rückzugsorte. Die Lago Lodge bleibt als Treffpunkt am heutigen Standort und kann sich weiterentwickeln. Das Quartier ist zu allen Seiten hin offen und durchlässig. Es bietet Platz für vielerlei Wohnformen in unterschiedlichen Preissegmenten. 18 Prozent der Wohnflächen sind für gemeinnützige Wohnbauträger reserviert, die den Wohnraum langfristig nach dem Prinzip der Kostenmiete zur Verfügung stellen.

Der bebaubare Teil des Quartiers lässt sich in drei Bereiche unterteilen:

- **Gwerdtmatte:** Der Hauptbereich zwischen der Zihl und dem Barkenhafen ist von fingerförmigen Gebäudezeilen und öffentlich zugänglichen Aussenräumen geprägt. Diese Struktur gewährleistet gute Sichtverbindungen aus dem Quartier zum See und umgekehrt. Es sind 7 bis 8 und vereinzelt 9 Vollgeschosse zulässig.
- **Schlossmatte:** Im Bereich südöstlich der Dr.-Schneider-Strasse befindet sich eine Wohnüberbauung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die an den Schlosspark grenzt. Hier sind je nach Bereich 2 bis 7 Vollgeschosse zulässig.
- **Mühleruns:** Die Wohnüberbauung südwestlich des Barkenhafens wird einen angemessenen Übergang zum benachbarten Quartier schaffen. Zum Barkenhafen hin befindet sich eine «frontbildende» städtische Bebauung, in die eventuell ein Hotel integriert wird, sowie ein maximal 48 Meter hohes Hochhaus im Schnittpunkt der Quartierhauptachsen Dr.-Schneider-Strasse/Barkenhafen. Hier sind 6 bis 7 und im Hochhaus 16 Vollgeschosse zulässig.



Erschliessung und Verkehr

Die Entwicklung des Gebiets als Wohnquartier und Naherholungsraum verursacht zusätzliche Verkehrsbewegungen. Dank der zentralen Lage, der guten Velo- und Fusswegverbindungen sowie der Erschliessung mit der neuen Buslinie 3 (ab De-

zember 2020) kann ein verhältnismässig hoher Anteil des Mehrverkehrs auf umwelt- und stadtverträgliche Weise – ohne motorisierten Individualverkehr – abgewickelt werden. Zudem trifft die Stadt Nidau Vorkehrungen, um die Zunahme des motorisierten Verkehrs zu begrenzen. Diese sind mit der regionalen Verkehrsplanung koordiniert.

Zu den konkreten Massnahmen gehört die Begrenzung der Anwohnerparkplätze auf durchschnittlich maximal einen Abstellplatz auf 170 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche im neuen Quartier (entspricht ca. 0,7 Abstellplätze pro Wohnung). Die Anzahl öffentlicher Parkplätze wird in einer ersten Phase auf 100 oder allenfalls 200 beschränkt. Sie kann bei Bedarf auf maximal 400 erhöht werden, solange AGGLOlac das Fahrtenkontingent von 3700 Fahrten pro Werktag im Jahresdurchschnitt nicht überschreitet. Bei einer Überschreitung sind Massnahmen zur Senkung des Verkehrsaufkommens zu treffen. Das rechtsverbindlich verankerte Rahmenkonzept Mobilität zeigt auf, wie das zusätzliche Verkehrsaufkommen organisiert und bewältigt werden kann.

Das Quartier AGGLOlac wird für den motorisierten Privatverkehr oberirdisch grösstenteils nicht zugänglich sein. Der Zugang zu den unterirdischen Einstellhallen erfolgt ab der Dr.-Schneider-Strasse. An dieser sowie am Barkenhafen befinden sich auch oberirdische Abstellplätze (maximal 100).

Energie und Versorgung

Für das neue Quartier wurden die Energieziele der 2000-Watt-Gesellschaft als massgebend festgelegt. Diese gehen über die Energieeffizienz-Standards der kantonalen Energiegesetzgebung hinaus. In Abstimmung mit dem Energierichtplan der Agglomeration Biel ist eine weitgehend CO₂-neutrale Wärmeversorgung vorgesehen, bei welcher die nötige Energie dem Seewasser entzogen wird. Der Energie Service Biel plant den Bau und den Betrieb dieser Anlage. Im Gebiet AGGLOlac besteht Anschlusspflicht.

Der Anschluss des geplanten Quartiers ans Stromnetz und ans Kanalisationsnetz ist Aufgabe der Stadt Nidau. Für die Erschliessungsmassnahmen wird ein Rahmenkredit von CHF 7,8 Millionen beantragt. Die Mittel für die erforderlichen Investitionen werden den dafür zur Verfügung stehenden Spezialfinanzierungen der Stadt Nidau entnommen. Diese Ausgabe sowie der (mindestens) kostendeckende Betrieb der Erschliessungsanlagen wird durch Anschluss- und Benutzungsgebühren finanziert.

Realisierung

Die Umsetzung der Planung AGGLOlac wird voraussichtlich etappenweise und über einen längeren Zeitraum erfolgen. Bereits in der ersten Phase werden die Städte Nidau und Biel den Freiraumgürtel vollständig aufwerten. Abgestimmt mit der baulichen Entwicklung des Quartiers werden sie anschliessend die öffentlichen Infrastrukturen errichten (Wege, Plätze, Erweiterung Barkenhafen ab 2028 etc.) und die Baugrundstücke erschliessen (Abbrucharbeiten, Sanierung Altlasten, archäologische Grabungen des Kantons, Strom- und Kanalisationsanschlüsse etc.).

Nidau und Biel begleiten die Realisierung des Wohnquartiers mit qualitätssichernden Massnahmen. Die Einsetzung eines Fachgremiums sowie die Pflicht zur Durchführung von Architekturwettbewerben oder anderen qualitätssichernden Massnahmen sind in den baurechtlichen Bestimmungen für das Gebiet AGGLOlac verankert.

3.5 Anpassung der baurechtlichen Grundordnung

Um das Projekt umzusetzen, muss die baurechtliche Grundordnung der Stadt Nidau in diesem Gebiet angepasst werden. Die baurechtliche Teilgrundordnung AGGLOlac setzt sich aus den folgenden Planungsinstrumenten zusammen:

1. Teilbaureglement AGGLOlac
2. drei Teilzonenpläne (Bauzonenplan, Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan)
3. Uferschutzplan See

Das Teilbaureglement AGGLOlac legt die Bau-, Gestaltungs-, Nutzungs- und Schutzvorschriften im Perimeter der Teilzonenpläne grundeigentümergebunden fest. Es enthält zudem die Vorschriften für den Uferschutzplan See. Die bisherigen baurechtlichen Bestimmungen für das Gebiet AGGLOlac werden aufgehoben.

Im Anhang zum Teilbaureglement werden für die neu 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.

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). Das BKW Areal wird neu der Bauzone 4 zugewiesen. Dasselbe gilt für die Lago Lodge, soweit diese mit der heutigen Zweckbestimmung weiterbetrieben wird. Die Parzelle 493 (Scheurer-Werft) gehört nicht zum Planungsgebiet AGGLOlac.



Der Nutzungszonenplan weist die einzelnen Teilgebiete verschiedenen Nutzungszonen zu und bestimmt damit die Art der Nutzung. Die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 ist eine Mischzone B mit der Empfindlichkeitsstufe III (Wohnzone, mässig störende Betriebe zugelassen). Dasselbe gilt für das BKW-Gelände (Parzelle 493). Im Weiteren bezeichnet der Nutzungszonenplan die Grünzonen und den Verkehrsraum.

Der Schutzzonenplan bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Bauten, die freizuhaltenden Sichtkorridore zum Schloss, den Gewässerraum, die Gefährdungsgebiete durch Wassergefahren sowie die archäologischen Schutzgebiete im ganzen Gebiet AGGLOlac. Das Teilbaureglement enthält die Vorschriften, die zur Erreichung der jeweiligen Schutzziele anzuwenden sind.

Der Uferschutzplan See ist eine Überbauungsordnung, die regelt, auf welchen Flächen im ufernahen Freiraumgürtel welche Nutzungen zulässig sind. 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 Uferschutzonen, die Bereiche für die Wiederherstellung naturnaher Ufer, der Uferweg und die Baubereiche (zum Beispiel für das geplante Wassersportzentrum). Das Teilbaureglement enthält die Vorschriften zum Uferschutzplan See.

Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac vom 22. August bis 23. September 2019 sind insgesamt 43 Einsprachen und Rechtsverwahrungen eingegangen. Die Einspracheverhandlungen fanden im Oktober/November 2019 statt. Dabei konnten einige Differenzen ausgeräumt und Detailanpassungen vorgenommen werden. Diese ermöglichen zum Beispiel

der Lago Lodge die Weiterführung ihrer bisherigen Nutzung. Zudem wurden die Bestimmungen für die noch durchzuführenden qualitätssichernden Verfahren teilweise präzisiert. Die Änderungen machten eine zweite öffentliche Auflage der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac vom 4. Juni bis 6. Juli 2020 nötig. Für grundsätzliche Änderungen der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac aufgrund von Einsprachen bestand aus Sicht der Nidauer Behörden hingegen kein Anlass.

24 Einsprachen wurden nach Abschluss der Verhandlungen aufrechterhalten. Sie werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung geprüft.

3.6 Umsetzung und Finanzierung

Gemeindeverband Seeufer Nidau-Biel/Bienne

Nidau und Biel waren sich stets einig, dass für die erfolgreiche Umsetzung von AGGLOlac eine enge Zusammenarbeit beider Städte notwendig ist. Um ihr Vorhaben nach Abschluss der Phase Planung weiterzuführen, gründeten die beiden Städte den Gemeindeverband Seeufer Nidau-Biel/Bienne. Dieser ist das rechtlich selbstständige Organ von Nidau und Biel für die Erfüllung aller Aufgaben, die sich den beiden Städten aus dem Projekt AGGLOlac stellen. Damit der Verband in dieser Rolle handlungsfähig ist, übertragen ihm die beiden Städte – grösstenteils unentgeltlich, Nidau teilweise aber auch entgeltlich – die Grundstücke im Gebiet AGGLOlac, die sich in ihrem Besitz befinden (ausgenommen die Strandbäder).

Der Gemeindeverband Seeufer Nidau-Biel/Bienne hat folgende Aufgaben:

- Er räumt der Mobimo AG Baurechte ein und verkauft ihr einen Teil der Grundstücke.
- Er verwendet die aus den Grundstücksgeschäften erzielten Einnahmen für die Gestaltung des Freiraumgürtels und die Erstellung der öffentlichen Infrastrukturen (Wege, Hafenanlagen, Ufer- und Parkgestaltung, Renaturierung etc.) sowie für die Bereitstellung des Baulandes.
- Er unterhält die Infrastrukturen und Anlagen so, dass sie dauerhaft ihren Zweck erfüllen.

Der Zweck, die Aufgabe und die Organisation des Verbands Seeufer Nidau-Biel/Bienne sind in dessen Organisationsreglement rechtsverbindlich und abschliessend geregelt. Der Verband kann selbst keine neuen Aufgaben übernehmen und dient ausschliesslich der Umsetzung des Projekts AGGLOlac. Je zwei Mitglieder der Gemeinderäte von Nidau und Biel bilden den Vorstand. Dieser fällt alle Entscheide und beschliesst sämtliche Ausgaben, die zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen nötig sind.



Vertrag und Grundstücksgeschäfte

Hinweis: Der Plan «Zuordnung Grundstücke» auf dem beigelegten Faltblatt enthält detaillierte Informationen zu den Grundstücksübertragungen.

Für die Umsetzung ihres gemeinsamen Vorhabens haben sich die Städte Nidau und Biel sowie die Mobimo AG auf ein Modell geeinigt, das im «Vertrag betreffend das Projekt AGGLOlac in Nidau» rechtsverbindlich gesichert ist. Dieses Modell umfasst folgende zentrale Elemente:

- Die beiden Städte (respektive der Gemeindeverband Seeufer Nidau-Biel/Bienne) bilden aus ihren Grundstücken im Planungsgebiet (mit Ausnahme ihrer Strandbäder) die zur Bebauung vorgesehenen Parzellen der ZPP 7 und sorgen dafür, dass diese der Mobimo AG zu Verfügung stehen – entweder durch Einräumen von Baurechten (60 Prozent der realisierbaren Geschossflächen) oder durch Verkauf (40 Prozent der realisierbaren Geschossflächen).
- Die Stadt Nidau verkauft zusätzlich ihre Grundstücke Alpha-Halle und Muller-Halle direkt an die Mobimo AG.
- Die Bereitstellung des Baulandes (Abbrüche, Altlastensanierung, Archäologie, ökologische Ersatzmassnahmen) sowie die öffentlichen Infrastrukturen und Gestaltungsmassnahmen gemäss dem «Grundlagenbericht – Infrastrukturen Oberflächen» vom 18. Juli 2019 werden mit dem Ertrag aus der Einräumung von Baurechten und den Landverkäufen finanziert. Der Ertrag dient im Weiteren dazu, die öffentlichen Flächen und Anlagen dauerhaft gemeinsam zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind die Strandbäder, die im Eigentum der jeweiligen Gemeinde verbleiben.

- Die Stadt Nidau erstellt zusätzlich mit Mitteln aus ihren dazu bestimmten Spezialfinanzierungen die öffentlichen Leitungen für den Anschluss an das Strom- und das Kanalisationsnetz.
- Die Mobimo AG überbaut die ihr übertragenen Parzellen oder verkauft sie an Dritte weiter. Dabei gilt die Einschränkung, dass die Mobimo AG mindestens 25 Prozent der oberirdischen Geschossflächen auf den gekauften Parzellen während mindestens 25 Jahren im Eigentum halten muss.
- Die Mobimo AG tritt zwei Baurechtsgrundstücke im Bereich der ZPP 7.1 (Schlossmatte) mit einem Nutzungspotenzial von 17 220 m² oberirdische Geschossfläche (entspricht 18 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche in der ZPP 7) an einen gemeinnützigen Wohnbauträger ab. Dieser wird verpflichtet, günstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.

Der Vertrag betreffend das Projekt AGGLOlac in Nidau ist durch die Gemeinderäte der Städte Nidau und Biel und die Mobimo AG abgeschlossen worden. Die Vereinbarungen treten unter der Bedingung in Kraft, dass die Stimmberechtigten der beiden Städte die dafür erforderlichen Beschlüsse fassen.

Aufwand und Erträge der Städte

Durch die Einräumung von Baurechten und den Verkauf von Land erzielen Nidau und Biel einen Ertrag von total CHF 89,40 Millionen. Nach Abzug ihrer Kosten von

- CHF 23,90 Millionen für die Bereitstellung des Baulandes (Altlastenentsorgung, Archäologie, Abbrüche, ökologische Kompensation)
- sowie CHF 16,75 Millionen für den Landerwerb und die Heimfallentschädigung für die vorzeitige Auflösung von laufenden Baurechtsverträgen

verbleibt den Städten ein Gewinn von CHF 48,75 Millionen. Diese Mittel stehen zur Verfügung, um die öffentlichen Flächen und den Erholungsraum für die Bevölkerung neu zu gestalten sowie die erforderlichen Infrastrukturen zu erstellen. Insgesamt sind dafür Ausgaben von netto CHF 41,80 Millionen vorgesehen. Damit bleibt ein Einnahmenüberschuss von CHF 6,95 Millionen. Mit diesem könnten allfällige unvorhergesehene Mehrkosten gedeckt werden.

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

Die Parzellen, welche Nidau und Biel entschädigungslos in den Gemeindeverband einbringen, sind in den beiden Städten mit Buchwerten von je rund CHF 5 Millionen bewertet. Für die Abschreibung dieser Werte entnehmen die Städte jeweils

CHF 5 Millionen ihren Spezialfinanzierungen, die für solche Zwecke zur Verfügung stehen.

Im Gegenzug entstehen im Gemeindeverband neue Vermögenswerte in der Höhe von CHF 19,15 Millionen. Dabei handelt es sich Grundstücke, Liegenschaften und Anlagen, die nach der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Gebiet AGGLOlac dem Gemeindeverband – und damit den beiden Städten – gehören. Der Betrag setzt sich zusammen aus den Werten der Baurechtspartellen (CHF 4 Mio.), des neuen Hafens (CHF 7,1 Mio.), der Liegenschaften Péniche (CHF 1 Mio.) und Barkenhafen (CHF 6 Mio.) sowie des Grundstücks von Soft Car Wash (CHF 1,05 Mio.).

4 Beschlussfassung

4.1 Art und Inhalt der Beschlussfassung

Für die Umsetzung des Projekts AGGLOlac sind verschiedene Beschlüsse erforderlich, die an sich teilweise in der Kompetenz der Stimmberechtigten und teilweise in der Kompetenz des Stadtrats liegen. Alle Beschlüsse bedingen sich aber gegenseitig, beziehungsweise sind für die Realisierung von AGGLOlac zwingend. Deshalb werden sie nach dem Grundsatz der Einheit der Materie den Stimmberechtigten in Form eines Gesamtbeschlusses vorgelegt. Mit diesem beschliessen die Stimmberechtigten von Nidau

- die Gründung des Gemeindeverbands Seeufer Nidau-Biel/Bienne und das Organisationsreglement des Verbands sowie den Beitritt der Stadt Nidau,
- die unentgeltliche Übertragung der Grundstücke der Stadt Nidau im Gebiet AGGLOlac an den Gemeindeverband und weitere Rechtsgeschäfte, unter anderem den Verkauf einzelner Grundstücke direkt an die Mobimo AG,
- die baurechtliche Teilgrundordnung AGGLOlac
- sowie die Genehmigung des Rahmenkredits von CHF 7,8 Millionen für die Erschliessung des Gebiets AGGLOlac (Strom und Abwasser).

Diese Beschlüsse können nur in Kraft treten, wenn auch die Stimmberechtigten von Biel den Beschlüssen in ihrer Kompetenz zustimmen und der Kanton die baurechtliche Teilgrundordnung und das Organisationsreglement genehmigt.

4.2 Empfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat von Nidau hat das Projekt AGGLOlac an seiner Sitzung vom {Datum} beraten und mit {Zahl} Ja-Stimmen gegen {Zahl} Nein-Stimmen zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

Argumente der Gegner der Vorlage im Stadtrat

Argumente der Befürworter der Vorlage im Stadtrat

4.3 Beschlussentwurf

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Nidau,

nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom {Datum},
gestützt auf Artikel 34 Buchstaben b und e der Stadtordnung vom 24. November
2002,

beschliessen:

1. Sie beschliessen die Gründung und das Organisationsreglement des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» sowie den Beitritt der Stadt Nidau zu diesem Verband.
2. Sie stimmen den mit Vertrag zwischen der Stadt Nidau, der Stadt Biel und der Mobimo AG vom 30. April 2020 vereinbarten Rechtsgeschäften der Stadt Nidau betreffend Grundstücke, namentlich der unentgeltlichen Übertragung von Grundstücken an den Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne», zu.
3. Sie beschliessen die baurechtliche Teilgrundordnung AGGLOlac.
4. Sie beschliessen für die Erschliessung des Gebiets AGGLOlac einen Verpflichtungskredit (Rahmenkredit) von 7,8 Millionen Franken (inkl. MWST). Teuerungsbedingte Mehraufwendungen gelten als genehmigt. Der Gemeinderat beschliesst die Einzelvorhaben.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse beauftragt, soweit die Stadt Nidau zuständig ist, namentlich mit der erforderlichen finanztechnischen Abwicklung der unentgeltlichen Eigentumsübertragungen. Der Gemeinderat wird ermächtigt, diese Kompetenz an die zuständige Abteilung zu delegieren.
6. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac 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 Biel die für das vollständige Wirksamwerden des Vertrags vom 30. April 2020 erforderlichen Beschlüsse fasst.

4.4 Abstimmungsfrage

Auf dem Abstimmungszettel wird folgende Frage gestellt:

Wollen Sie den Beschluss «Projekt AGGLOlac» gemäss Ziffer 3.3 der Abstimmungsbotschaft des Stadtrats vom {Datum} annehmen?

