

## WERTSCHÖPFUNG

# «Ein Vorzeigebispiel für Quartierentwicklung»

**Agglolac kann ein ökonomischer Erfolg werden, auch wenn das Geschäft in einigen Bereichen angepasst wurde und der Immobilienmarkt derzeit gesättigt ist. Ausführungen von Mobimo-CEO Daniel Ducrey.**

VON RENAUD JEANNERAT

**BIEL BIENNE:** Mobimo ist seit sieben Jahren in das Agglolac-Projekt involviert. Die Bewerbung zuhanden der Städte damals basierte wohl auf einer fundierten Analyse des Potenzials. Haben sich diese Daten verändert, und wenn ja, inwiefern?

**Daniel Ducrey:** Wichtige Rahmenbedingungen, die uns vor sieben Jahren zur Bewerbung bewegen haben, sind unverändert: die ausgezeichnete Lage am See und nahe am Bahnhof, zwei Städte mit Lebensqualität und einer hohen Dynamik – Stichwort Switzerland Innovation Park oder Fachhochschulareal. Was sich geändert hat, ist die Thematik des Baurechts. Hier haben wir mit den Städten einen für alle gangbaren Weg gefunden.

Sie erklärten kürzlich, Mobimo würde aufgrund von «Chancen und nicht aus Notwendigkeiten investieren». Können Sie erklären, für welche Chancen Agglolac steht?

Agglolac könnte ein Meilenstein und ein Schweizer Vorzeigebispiel für eine Quartierentwicklung werden, von der eine ganze Region profitiert. Davon sind wir überzeugt und das motiviert uns enorm. Gleichzeitig nehmen alle Projektbeteiligten die Verantwortung sehr ernst, die ein solches Grossprojekt mit sich bringt.

Einer der wichtigsten Faktoren war die Verdichtung. Nun wurde das Projekt leicht redimensioniert. Ist es für Investoren immer noch attraktiv?

Der Verlust der Dichte ist schade, denn er erschwert die Umsetzung der viel geforderten urbanen Verdichtung. Dies betrifft insbesondere die Städte, da der Landpreis von der realisierbaren Fläche abhängig ist. Es gibt in jedem Projekt Parameter, die man gerne anders hätte. Agglolac bleibt für uns eine gute Investitionsmöglichkeit mit einem vernünftigen und für alle Projektbeteiligten vertretbaren Ergebnis.

Welche wirtschaftlichen Konsequenzen ergeben sich aus der Tatsache, dass 60 Prozent der Fläche nur im Baurecht abgetreten werden?

Aus Sicht der Städte hat sich dadurch der direkte Landerlös reduziert, da der Baurechtszins tiefer ist als der Kaufpreis, dafür bleiben die Parzellen in ihrem Eigentum, inklusive Heimfall. Wir haben gerne Hand geboten für die Baurechtslösung, auch wenn wir ursprünglich den Kauf bevorzugt hätten. Wir wollen für die Städte ein verlässlicher Partner sein und versuchen, auch mit sich verändernden Parametern konstruktiv umzugehen.



PHOTO: DOMINIC BÜTNER

In der Agglomeration Biel schiessen ganze Quartiere wie Pilze aus dem Boden. Besteht kein Risiko eines Überangebots, das Agglolac schaden könnte?

Nein, unsere Planung geht davon aus, dass der Siedlungsteil etappenweise erstellt und daher gut absorbiert werden wird. Der öffentliche Freiraum wird übrigens bereits nach der Abstimmung erstellt werden.

Gegen den A5-Westast gibt es starke Widerstände, Agglolac wird zuweilen damit in Verbindung gebracht. Könnte es wirtschaftliche Auswirkungen auf das Projekt haben, sollte der Westast begraben werden? Die Mobilitätsthematik bei Agglolac ist aus unserer Sicht eine ganz andere. Agglolac wird eine Wohn- und Erholungszone sein mit Langsamverkehr und Fussgängerzonen.

Einige sehen in Agglolac primär ein Luxus-Quartier, das auf Kosten des öffentlichen Raums entstehe. Mobimo entwickelt und besitzt auch Gebäude mit moderateren Mieten. Welche Ziele verfolgen Sie in Nidau?

Agglolac wird ein gemischtes Quartier werden. Das gesamte Baufeld zwischen der Dr. Schneider-Strasse und dem Schloss ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau bestimmt (18 Prozent) und es gibt Wohnungen für den Mittelstand. Es werden auch einige hochpreisige Wohnungen entstehen, aber diese werden nur einen geringen Anteil ausmachen.

Agglolac trägt das Label «2000 Watt Areal». Das ist ein ebenso ehrbares wie

ambitioniertes Ziel. Wie kann ein ökologisch nachhaltiges Quartier seine Wertschöpfung maximieren?

Es steht für uns ausser Frage, dass eine Entwicklung wie Agglolac hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen muss. Alles andere ist nicht zeitgemäss und nicht verantwortungsbewusst. Die Anfangsinvestitionen sind sicherlich höher, aber es zahlt sich letztlich für alle aus. Die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit ist dabei nur eine Facette. Ein hoher Anspruch an Qualität, an Freiräumen und eine gute soziale Durchmischung sowie eine vielfältige Nutzung gehören dazu.

Gegner des Projekts haben Mobimo in einer Karikatur als Immobilienhai dargestellt, der mit den Behörden eine Komplizenschaft eingeht. Dies trotz all Ihrer Informationsbemühungen. Was sagen Sie dazu?

Die Karikatur entspricht nicht der Realität. Federführend sind die beiden Städte. Wir wurden als Gewinner des Wettbewerbs von den Städten an Bord geholt und haben innerhalb der Projektgesellschaft die Rolle des Finanz- und Kompetenzpartners inne. ■

## Kurzporträt

**Daniel Ducrey**, 55, wurde in Freiburg geboren und lernte zunächst Hochbauzeichner. Am damaligen Bieler Technikum studierte er Architektur und schloss 1992 ab. Er trat 1999 ins Bauunternehmen Losinger ein und machte an der Berner Fachhochschule ein Diplom in Betriebswirtschaft und Unternehmensführung. 2009 wechselte er zur Steiner Group und wurde dort 2015 CEO. Seit April 2019 ist er CEO von Mobimo.

## VALEUR AJOUTÉE

# «Agglolac peut devenir un modèle de développement.»

**Entretien avec le CEO de Mobimo, Daniel Ducrey, sur la stratégie du projet Agglolac pour qu'il demeure économiquement attractif malgré l'évolution du dossier et du marché immobilier.**

Non, notre planification part du principe que la zone bâtie sera construite par étapes et ainsi bien absorbée par le marché. L'espace public sera par ailleurs réalisé juste après la votation.

Est-ce que la forte opposition à la réalisation de l'axe Ouest de l'A5, souvent associée aussi à Agglolac, vous préoccupe? A quel point est-ce que cela nuirait à la valeur du projet si le dossier s'enlisait?

Pour Agglolac, la thématique de la mobilité est toute différente. Agglolac sera une zone d'habitat et de détente avec de la mobilité douce et des zones piétonnes.

Certains voient dans Agglolac un quartier de luxe aux dépens de l'espace public. Pourtant Mobimo augmente en Suisse sensiblement la part de ses investissements dans les loyers modérés. Quelles sont vos intentions à Nidau?

Agglolac sera un quartier mixte. Tout le terrain entre la rue du Dr. Schneider et le château est destiné à des logements d'utilité publique (18%) et il y aura des logements pour la classe moyenne. Il y aura certes aussi quelques logements de prix élevé, mais ils ne vont occuper qu'une partie restreinte.

PAR RENAUD JEANNERAT

**Daniel Ducrey:** «Agglolac könnte ein Meilenstein und ein Schweizer Vorzeigebispiel für eine Quartierentwicklung werden, von der eine ganze Region profitiert.»

**Daniel Ducrey:** «Agglolac pourrait devenir un projet suisse exemplaire de développement d'un quartier qui profiterait à toute une région.»

**BIEL BIENNE:** Mobimo s'est engagé dans le projet Agglolac depuis sept ans. La candidature auprès des Villes s'est faite sur la base d'une analyse détaillée du potentiel. Ces données ont-elles varié aujourd'hui, si oui, lesquelles?

**Daniel Ducrey:** Les conditions-cadre importantes qui nous ont incités à nous porter candidats n'ont pas changé: la situation remarquable au bord du lac et à proximité de la gare, deux villes avec une bonne qualité de vie et un grand dynamisme – mots-clés Switzerland Innovation Park ou Campus technique. Ce qui a changé, c'est la thématique du droit de superficie. Là nous avons trouvé, ensemble avec les Villes, une voie acceptable par tous. Nous voulons être un partenaire fiable pour les villes et essayons de nous adapter de manière constructive aux paramètres qui ont changé.

Vous avez récemment déclaré que chez Mobimo, «nous investissons par opportunité et non par nécessité». Expliquez-nous encore les opportunités que représente Agglolac.

Agglolac pourrait devenir un jalon et un projet suisse exemplaire de développement d'un quartier qui profiterait à toute une région. Nous sommes convaincus et cela nous motive énormément. En même temps, toutes les parties impliquées prennent très au sérieux les responsabilités d'un tel grand projet.

Un des principaux facteurs en matière de valeur ajoutée est la densité, en redimensionnant légèrement le projet à la baisse, reste-t-il toujours aussi attractif pour les investisseurs?

Cette perte de densité est dommage, car elle rend plus difficile l'application très demandée de densification urbaine. En outre, cette perte affecte particulièrement les Villes, car le prix des surfaces concernées en dépend. Il y a dans tout projet des paramètres que l'on souhaiterait différents. Agglolac reste cependant pour nous une bonne opportunité d'investissement, avec une issue raisonnable et acceptable pour tous les participants au projet.

Quelles ont été les conséquences, économiquement parlant, du passage de la vente du terrain à un droit de superficie sur 60% de la surface?

Du point de vue des Villes, la recette directe des terrains s'est réduite, car la rente du droit de superficie est plus basse que le prix de vente, pour cela, les parcelles restent leur propriété, y compris le droit de retour. Nous avons volontiers tendu la main pour la solution en droit de superficie, même si initialement, nous avions privilégié la vente. Je l'ai déjà dit, nous voulons demeurer un partenaire fiable en nous adaptant aux changements de paramètres.

Dans l'agglomération biennoise, des quartiers entiers poussent comme des champignons. N'y a-t-il pas un risque de trop grandes vacances immobilières qui pourraient péjorer Agglolac?

## Portrait express

**Daniel Ducrey**, 55 ans, est né à Fribourg où il a appris le métier de dessinateur en bâtiment. Il a passé ensuite son diplôme d'architecte à Bienne en 1992. Il rejoint Losinger Construction en 1999 et obtient un diplôme postgrade en gestion d'entreprise à l'HEP Berne en 2004. En 2009, il entre au Steiner Group et en devient CEO en 2015. En avril 2019, il est nommé CEO de Mobimo.