

Qualitätssicherndes Verfahren

Auswertung des partizipativen Verfahrens



Partizipation

3. Juni 2014

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| 1 Zusammenfassung | 3 |
| 2 Ausgangslage | 5 |
| 2.1 Die Projektgesellschaft AGGLOlac | 5 |
| 2.2 Die Vereinbarungen | 6 |
| 2.3 Qualitätssicherndes Verfahren | 8 |
| 2.4 Partizipatives Verfahren | 11 |
| 3 Auswertung des Partizipativen Verfahrens | 13 |
| 3.1 Generelle Feedbacks zu den Projekten, dem Städtebau | 13 |
| 3.2 Verdichtung | 15 |
| 3.3 Hochhäuser | 15 |
| 3.4 Gestaltung öffentlicher Freiraum | 16 |
| 3.5 Wasser, Häfen und Kanäle | 19 |
| 3.6 Schloss Nidau | 19 |
| 3.7 Strandbäder | 20 |
| 3.8 Übrige bestehende Gebäude | 20 |
| 3.9 Durchmischung und neue Nutzungen | 21 |
| 3.10 Umwelt und Nachhaltigkeit | 22 |
| 3.11 Mobilität | 23 |
| 3.12 Entwicklungsprozess | 25 |
| 3.13 Weitere Punkte | 27 |

1 Zusammenfassung

Kontext

Seit 2008 beschäftigen sich die Städte Nidau und Biel gemeinsam intensiv mit der Entwicklung des Seeufers zwischen Zihl und Nidau-Büren Kanal (Areal AGGLOlac). Nidau ist dabei als hoheitliche Gemeinde und Landeigentümerin involviert. Die Stadt Biel ist Eigentümerin von bedeutenden Grundstücken im Entwicklungsareal. 2013 gründeten sie zusammen mit der Zürcher Immobilienfirma Mobimo AG die „Projektgesellschaft AGGLOlac“ (PGA) welche die Entwicklung des Areals weiter vorantreiben soll. Im selben Jahr führte die PGA einen international ausgeschriebenen städtebaulichen Ideenwettbewerb nach SIA 142 durch. Dieser stellt die erste Stufe in einem insgesamt dreistufigen qualitätssichernden Verfahren (QSV) dar.

Ende 2012 beurteilte das Preisgericht (bestehend aus Vertretern der drei Projektpartner und unabhängigen Fachleuten) die eingereichten 25 Beiträge und empfahl der PGA fünf Beiträge zur Weiterbearbeitung im Rahmen einer Testplanung (zweite Stufe des QSV). Dieses wird Mitte Mai 2013 starten und voraussichtlich bis Ende 2013 dauern.

Partizipatives Verfahren

Die Projektgesellschaft nutzte den Zeitraum zwischen Ideenwettbewerb und Testplanung um die Bevölkerung der Agglomeration umfassend zu informieren und im Rahmen eines partizipativen Prozesses an der Planung teilhaben zu lassen. Die Basis des Verfahrens bildete die Ausstellung der Resultate des Ideenwettbewerbs vom 14. bis zum 24. Januar 2014 im Kongresshaus Biel. Diese verzeichnete über 1'000 Besucher. Im Rahmen der Ausstellung fanden die folgenden partizipativen Aktivitäten statt:

- Zwei öffentliche Ideentage mit je 30 bis 40 Teilnehmern
- Sieben Veranstaltungen mit eingeladenen Interessengruppen mit zwischen 10 und 70 Teilnehmern
- Die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme, welche von rund 40 Privatpersonen und Organisationen genutzt wurde

Das partizipative Verfahren sollte es interessierten Kreisen erlauben ihre Anliegen möglichst früh in den Entwicklungsprozess eingeben zu können. Der Zeitraum zwischen den beiden ersten Stufen des QSV erschien hierfür als optimal, da die Projekte in der Testplanung noch stark überarbeitet werden können. Zudem vermittelt er der PGA ein – nicht repräsentatives - Stimmungsbild der Bevölkerung, welche schlussendlich über dieses Projekt abstimmen wird.

Die Resultate

Die eingereichten Eingaben lassen sich thematisch in verschiedene Bereiche gliedern:

- Generelle Feedbacks zu den Projekten, dem Städtebau
- Verdichtung
- Hochhäuser
- Gestaltung öffentlicher Freiraum
- Wasser, Häfen und Kanäle
- Schloss Nidau
- Strandbäder
- Übrige bestehende Gebäude
- Durchmischung und neue Nutzungen
- Umwelt und Nachhaltigkeit
- Mobilität
- Entwicklungsprozess
- Weitere Punkte

Der vorliegende Bericht wertet die Eingaben aus und versucht im Sinne eines Dialogs aufzuzeigen, welche Haltung die PGA zu den einzelnen Punkten einnimmt und in welcher Form sie in die Testplanung eingeflossen sind. Das heisst es wurde versucht die „Essenz“ der Eingaben zu erarbeiten. Eine Zusammenfassung dieser „Zusammenfassung“ würde zu einer übertriebenen Vereinfachung führen und wäre somit wenig zweckdienlich. Daher wird an dieser Stelle auf das Kapitel drei des vorliegenden Berichts verwiesen.

2 Ausgangslage

Seit 2008 beschäftigen sich die Städte Nidau und Biel gemeinsam intensiv mit der Entwicklung des Seeufers zwischen Zihl und Nidau-Büren Kanal (Areal AGGLOlac). Nidau ist dabei als hoheitliche Gemeinde und Landeigentümerin involviert. Die Stadt Biel ist Eigentümerin von bedeutenden Grundstücken im Entwicklungsareal.

Die beiden Städte führten zunächst im Auftrag ihrer Stadträte eine umfassende Machbarkeitsstudie durch, welche die Realisierbarkeit des Projektes bestätigte. Basierend auf diesen Resultaten beauftragten die Stadträte die Behörden mit weiteren Zusatzabklärungen und der Durchführung eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens zur Suche eines privaten Investitions- und Entwicklungspartner zu vordefinierten Eckwerten. Die Zürcher Immobilienfirma Mobimo AG obsiegte am Ende dieses Verfahrens.

Die Mobimo AG ist eine der führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz und an der SIX Swiss Exchange börsenkotiert. Die Mehrheit der eingetragenen Aktien (ca. 84%) befindet sich in den Händen von Schweizer Anlegern, wobei ein Grossteil (ca. 74 %) von juristischen Personen gehalten wird. Die beiden grössten Aktionäre halten je knapp über 3 Prozent der Aktien (Zuger Pensionskasse und BlackRock Inc.). Ihr Liegenschaftsportfolio hat einen Wert von rund CHF 2.5 Mia. und ist mit mindestens 40 Prozent Eigenkapital finanziert. Das Portfolio besteht zu 75% aus Anlageobjekten, welche stabile und berechenbare Einkünfte garantieren. Rund 25% sind in grössere Entwicklungsareale angelegt, welche neuen Nutzungen zugeführt werden (z.B. Flon in Lausanne, Torfeld Süd in Aarau etc.) und damit dem nachhaltigen Wachstum des Portfolios dienen. Mobimo verfügt über eine grosse Erfahrung in der Entwicklung von komplexen, innerstädtischen Arealen.

2.1 Die Projektgesellschaft AGGLOlac

Nidau, Biel und Mobimo gründeten gemeinsam die Projektgesellschaft AGGLOlac, deren Auftrag die Durchführung der weiteren Planung bis zum Erlass der Nutzungsvorschriften ist. Hierzu kapitalisiert die Mobimo die Projektgesellschaft mit CHF 2.5 Mio. Die Städte bringen die Preissumme aus dem ESP-Wettbewerb des Kantons (CHF 0.2 Mio.) als Eigenmittel ein. Sollten diese Mittel zur Entwicklung nicht reichen, schiessen die Städte (zusammen) und Mobimo je 50% der zusätzlich benötigten Mittel bis zu einem maximalen zusätzlichen Kapital von CHF 3 Mio. ein. Die CHF 1.5 Mio., welche die beiden Städte somit maximal gemeinsam nachfinanzieren müssen, stammen aus einer Zahlung an die Städte, welche Mobimo bei Vertragsunterzeichnung auf ein Sperrkonto leistete. Sollten die Entwicklungskosten CHF 5.7 Mio. übersteigen, ist alleine die Mobimo für eine zusätzliche Finanzierung verantwortlich. Alle Partner leisten ihre Eigenleistungen unentgeltlich.

Die Projektgesellschaft ist wie folgt organisiert:

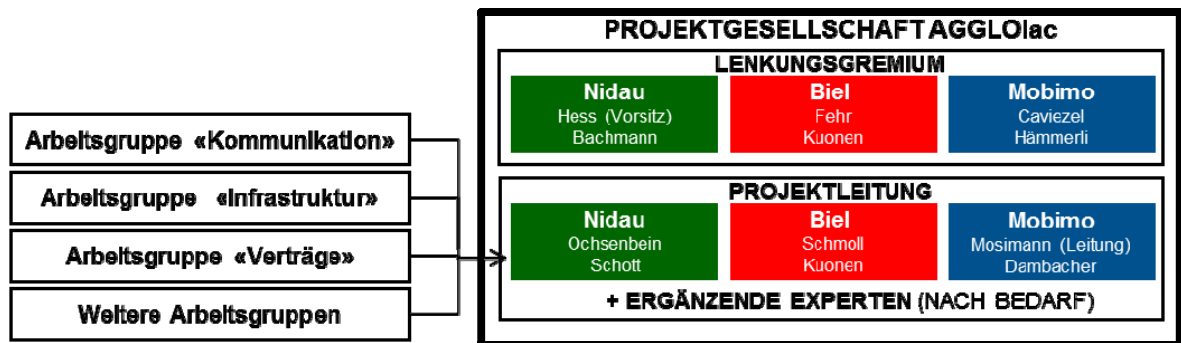


Abbildung 1: Organigramm Projektgesellschaft AGGLOlac

Das Lenkungsgremium ist verantwortlich für die Strategie der Projektgesellschaft und stellt die Verbindung zu den übergeordneten Organen der einzelnen Partner sicher (Stadt- und Gemeinderäte / Geschäftsleitung und Verwaltungsrat). Die Projektleitung kümmert sich um die operative Führung der Gesellschaft.

2.2 Die Vereinbarungen

Nidau, Biel und Mobimo haben bislang – mit Genehmigung der jeweils kompetenten Organe - drei Vereinbarungen unterzeichnet. Alle Vereinbarungen sind auf <http://www.agglolac.ch/bibliothek/> abrufbar.

Die Zwischenvereinbarung

Die Zwischenvereinbarung regelte die Zusammenarbeit zwischen den drei Parteien bis zur Genehmigung der Planungsvereinbarung durch die Stadträte von Biel und Nidau. Sie war notwendig geworden, weil die notwendigen Zusatzabklärungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie – welche eine Voraussetzung zum Abschluss der Planungsvereinbarung darstellten – länger als geplant in Anspruch nahmen. Sie erlaubte die Fortführung der Arbeiten, insbesondere zur Vorbereitung des Ideenwettbewerbes. Mit dem Abschluss der Planungsvereinbarung wurde die Zwischenvereinbarung hinfällig.

Die Planungsvereinbarung

Die Planungsvereinbarung legt die Grundzüge der Zusammenarbeit zwischen den Städten und Mobimo fest. So wird die Organisation (Projektgesellschaft und ihre Organe) definiert, die Eckwerte des qualitätssichernden Verfahrens, die Erarbeitung der Nutzungsvorschriften und das Vorgehen zum Erarbeiten der weiteren Verträge.

Teil der Vereinbarung sind die Ausschreibungsunterlagen, welche die Hauptziele festlegen, welche die Vision AGGLOlac verfolgt:

- städtebauliche Aufwertung
- Verdichtung eines gut erschlossenen Areals

- Grundstücksaufwertung
- Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers für die Stadt Nidau
- Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt
- Aufwertung des städtischen Brachlandes
- Aufwertung der ökologischen Lebensräume
- Dekontamination von verschmutztem Untergrund

In der Ausschreibung ist auch der Grundmechanismus des Geschäftes skizziert. Durch den Verkauf wollen die Gemeinden die oben genannten Ziele erreichen. Hierfür reinvestieren sie einen Teil des Verkaufserlöses in Infrastrukturmassnahmen zur Aufwertung des Seeufers.

Ferner ist in den Ausschreibungsunterlagen u.a. vorgesehen, dass

- die Städte ein Rückkaufsrecht für rund 15% der Flächen haben (zum Selbstkostenpreis) für den Fall, dass Genossenschaften an einer Realisierung interessiert sind.
- ein weiteres Rückkaufsrecht für die Städte zum ursprünglichen Landwert besteht, für den Fall, dass nach 25 Jahren noch nicht alle Baufelder überbaut sind.
- ein breiter Wohnungsmix zu erstellen ist:
 - 35% bis 50% Mietwohnungen (je hälftig im tieferen / mittleren Preissegment und im mittleren / höheren Preissegment)
 - 50% bis 65% Eigentumswohnungen.
- Mobimo 25% der BGF während mindestens 25 Jahren im Eigentum behalten muss.
- Mobimo sich zur Erstellung eines Quartiers, das den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Label "2000W-Gesellschaft" oder "One planet living" entspricht, verpflichtet.

Ebenfalls Teil der Planungsvereinbarung ist die Offerte der Mobimo für den Erwerb der Baufelder. Als Basis für den Preis dient dabei nicht die Grundstücksfläche, sondern die darauf realisierbare Geschossfläche (BGF). Mobimo bietet, je nach Baufeld, zwischen CHF 430 und CHF 1'300 pro m² BGF (im Durchschnitt CHF 917). Auf Basis der in der Vision vorgesehenen 120'000 m² BGF ergibt sich ein Landwert von CHF 110 Mio.

Der Vertrag über den Werte- und Risikoausgleich

Dieser Vertrag regelt primär den Werte- und Risikoausgleich zwischen Biel und Nidau. Die Städte sind aufgrund der Planungsvereinbarung verpflichtet, ihren Teil zur Realisierung von AGGLOlac beizutragen. Dies umfasst namentlich

- die Erstellung der öffentlichen Infrastruktur (Freiflächen, Parks, Brücken, Kanäle, Haupterschliessungsstrassen, Kanalisation, ökologische Kompensationsmassnahmen etc.)
- die Bereitstellung der Baufelder für die Mobimo (Sicherung von Drittgrundstücken, Altlastensanierung, notwendige archäologische Ausgrabungsarbeiten)

Diese Leistungen sollen aus dem Verkauf des Landes an die Mobimo finanziert werden. Schlussendlich soll den beiden Gemeinden auch ein Gewinn im Umfang von rund 20 Prozent des Landpreises verbleiben.

Der Vertrag über den Werte- und Risikoausgleich legt zunächst fest, wer welche Leistungen zu tragen hat und wie ein allfällig resultierender Gewinn oder Verlust zwischen Nidau und Biel aufgeteilt wird. Im Falle eines Gewinnes wird zunächst die Stadt Biel mit CHF 7 Mio. entschädigt, der darüber hinausgehende Gewinn wird zwischen Biel und Nidau je hälftig geteilt. Im Falle eines Verlustes trägt Biel diesen mit bis zu CHF 7 Mio. hälftig mit, darüber hinaus haftet nur die Stadt Nidau.

Mobimo verpflichtet sich im Rahmen dieses Vertrages zur Zielerreichung der Städte beizutragen. Sollte sich im Verlaufe der Projektierungs- und Realisierungsarbeiten zeigen, dass die Städte in Gefahr laufen einen Verlust zu erleiden, verpflichtet sich Mobimo nötigenfalls auch eine Umgestaltung des Projektes zu prüfen, soweit sich dies angesichts eines möglicherweise reduzierten Verkaufserlöses und unter Berücksichtigung der deswegen allenfalls unnütz gewordenen Planungsaufwendungen als wirtschaftlich erweist.

Der Gesellschaftsvertrag

Der Gesellschaftsvertrag regelt die praktischen Details der Zusammenarbeit der drei Vertragsparteien im Rahmen der Projektgesellschaft AGGLOlac welche nicht bereits im Rahmen der Planungsvereinbarung festgelegt wurden.

Zukünftige Vereinbarungen

Alle zukünftigen Vereinbarungen zwischen den Parteien können erst nach Abschluss der Testplanung ausgehandelt werden, da sie von deren Resultaten abhängig sind. Sie werden auf den oben erwähnten Vereinbarungen aufbauen und ein Gegenstand der Abstimmungen über das Projekt sein (zusammen mit der neuen Überbauungsordnung). Diese Abstimmung ist für 2016 bis 2017 zu erwarten.

2.3 Qualitätssicherndes Verfahren

In der Planungsvereinbarung haben sich die drei Partner auf ein gemeinsames, dreistufiges qualitätssicherndes Verfahren (QSV) geeinigt. Als erste Stufe sieht das QSV die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes nach SIA 142 vor. Aus den Beiträgen von rund 25 Teams wurden fünf ausgewählt, welche in der Testplanung (zweite Stufe QSV) weiterentwickelt werden. Am Ende der Testplanung soll ein Projekt ausgewählt werden, welches als Grundlage für die zu erarbeitende Nutzungsordnung dient. Nach deren Genehmigung durch die Stimmbürger werden im letzten Schritt des QSV Architekturwettbewerbe auf den einzelnen Baufeldern durchgeführt.

Der städtebauliche Ideenwettbewerb

Der städtebauliche Ideenwettbewerb wurde zwischen Juli und Dezember 2013 durchgeführt. 35 Teams, bestehend aus Städtebauern, Landschaftsarchitekten, Ingenieuren und Nachhaltigkeitsexperten, meldeten sich auf eine internationale Ausschreibung. Das Preisgericht, bestehend aus den Stadtpräsidenten, dem CEO der Mobimo sowie 4 unabhängigen Fachpreisrichtern, unter dem Vorsitz des Basler Kantonsbaumeister Fritz Schumacher, wählte daraus die 25 Wettbewerbsteilnehmer aus. Neben vier lokalen Teams waren darunter auch einige internationale Teams.

Die Wettbewerbsbearbeitung erfolgte anonym. Ende November 2013 reichten alle Teams ihre Beiträge ein. Für deren Beurteilung wurde die Jury von rund 30 Experten aus den verschiedensten Disziplinen unterstützt, welche die Projekte umfassend vorprüften. Am Ende der Jurierung empfahl das Preisgericht der Projektgesellschaft einstimmig fünf Projekte zur Weiterbearbeitung in der Testplanung. Zusammen mit drei weiteren Beiträgen teilten sie sich die Preissumme von CHF 500'000:

- | | | |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------|
| • 1. Rang: „citélac“ | Bauzeit Architekten (Biel) | CHF 100'000 |
| • 2. Rang: „Marais“ | Team AND (Bern) | CHF 90'000 |
| • 3. Rang: „Open Lac“ | Helsinki Zürich Office | CHF 80'000 |
| • 4. Rang: „Les îles de la vie“ | Schwarz Architekten (Zürich) | CHF 70'000 |
| • 5. Rang: „Laridae“ | Baukontor AG (Zürich) | CHF 50'000 |
| • 7. Rang: „take five“ | agps (Zürich) | CHF 37'000 |
| • 7. Rang: „Beim Wasserschloss“ | Hosoya Schaefer (Zürich) | CHF 33'000 |
| • 8. Rang: „Strandboden“ | Ernst Niklaus Fausch (Zürich) | CHF 30'000 |

Sämtliche Unterlagen zum Ideenwettbewerb (Programm, Bericht des Preisgerichts, Abgaben der fünf erstrangierten Projekte) sind abrufbar unter:

<http://www.agglolac.ch/projekt/ideenwettbewerb/>

Testplanung

Die Testplanung mit den fünf erstrangierten startete im Mai 2014. Anders als der Ideenwettbewerb ist diese nicht anonym, sondern interaktiv. Die Teams entwickeln ihre Projekte auf der Basis der Empfehlungen des Preisgerichts aus dem Ideenwettbewerb sowie der präzisierten Rahmenbedingungen weiter. Im Rahmen von zwei Workshops präsentieren sie ihren Stand und ihre Fragen dem Preisgericht und den Experten, teilweise sogar den Mitbewerbern. Im Dezember 2014 will das Preisgericht dasjenige Projekt auswählen, welches als Basis für die Überbauungsordnung dient.

Die Inputs aus dem durchgeführten partizipativen Verfahren sind in das Programm der Testplanung eingeflossen. Dieses präzisiert die Rahmenbedingungen, welche für die Teams gelten. Während die Teams im Ideenwettbewerb noch recht grosse Freiheiten in der Interpretation der Vorgaben besaßen, gelten in der Testplanung klarer definierte Regeln. Die wichtigsten Präzisierungen der Rahmenbedingungen sind:

- Der Freiraumgestaltung ist höhere Bedeutung beizumessen. Aus diesem Grund wurde für die Testplanung das Preisgericht in diesem Bereich verstärkt. Die Projektgesellschaft bemühte sich auch den Teams verschiedene Gestaltungsideen mit auf den Weg zu geben. Die Gestaltung soll aber auch so erfolgen, dass die Konflikte zwischen den Besuchern und Bewohnern von vornherein minimiert werden sollen.
- Die bestehenden urbanen Keimzellen sollen wenn immer möglich erhalten werden (Péniche, Barkenhafen, Lago Lodge, BSG-Slip). Etwas mehr Spielraum sieht die Projektgesellschaft beim Umgang mit dem bestehenden Fischerhafen.
- Klare Definition, wo gebaut werden darf und wo nicht (u.a. keine Bebauung im Erlenwäldli und Dreieck Schloss-Gwerd-Dr.-Schneiderstrasse). Dafür figuriert die Alpha-Halle der Stadt Nidau (Feuerwehr) neu in der bebaubaren Zone
- Reine Ziergewässer sind nicht erwünscht und die hydrologische und technisch-funktionale Machbarkeit der neuen Wasserflächen muss nachgewiesen werden.
- Die Bearbeitungstiefe wurde deutlich erhöht. Damit soll die Vergleichbarkeit der Projekte erhöht werden und gleichzeitig ein wichtiger Schritt hin zu Kostensicherheit für die Erstellung der öffentlichen Infrastruktur geschaffen werden.
- Für verschiedene Nutzungen wurden Vorgaben definiert (Umgang mit Erdgeschossflächen, Art, Grösse und Positionierung eines allfälligen Hotels, Umgang mit Schulraum, maximale Flächen Gastronomie und Detailhandel etc.) Auch für die Parkierung wurde definiert, wie viele Parkplätze zu erstellen sind und wie diese optimal unterzubringen sind.

Das Programm der Testplanung ist unter www.agglolac abrufbar.

2.4 Partizipatives Verfahren

Die Projektgesellschaft nutzte den Zeitraum zwischen Ideenwettbewerb und Testplanung um die Bevölkerung der Agglomeration umfassend zu informieren und im Rahmen eines partizipativen Verfahrens an der Planung teilhaben zu lassen. Da die Entwicklung der Projekte noch am Anfang steht, erschien der Zeitpunkt dafür ideal, da die Resultate der Partizipation direkt in die Testplanung einfließen konnten.

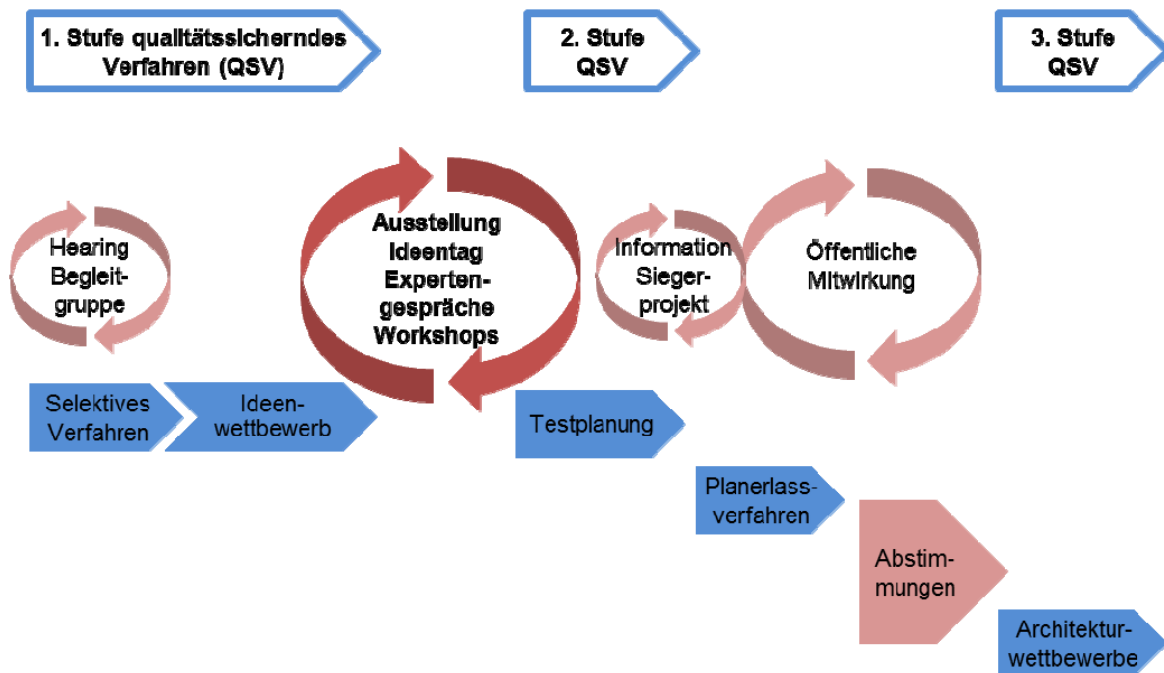


Abbildung 2: Qualitätssicherndes Verfahren und Partizipation

Die Basis der Partizipation bildete die Ausstellung der Resultate des Ideenwettbewerbs vom 14. bis zum 24. Januar 2014 im Kongresshaus Biel. Diese stand dem interessierten Publikum täglich von 17.00 bis 20.00 gratis zur Verfügung (Samstag 9.00 bis 17.00, Sonntag 10.00 bis 16.00). Samstags und Sonntags standen den Besuchern der Ausstellung zudem Mitglieder der Projektleitung für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung, was sehr rege genutzt wurde. Insgesamt verzeichnete die Ausstellung über 1'000 Besucher.

Im Rahmen der Ausstellung fanden zudem die folgenden partizipativen Aktivitäten statt:

- **Zwei öffentliche Ideentage.** Dabei wurden die Projekte durch den Vorsitzenden des Preisgerichtes zunächst vorgestellt. Anschliessend fanden moderierte Kleingruppendiskussionen unter der Leitung eines externen Moderators statt (Peter Lehmann von SANU future learning). Dabei standen drei Fragen im Vordergrund: 1. genereller Eindruck zu den Resultaten des Ideenwettbewerbs, 2. Stärken und Optimierungspotenzial der einzelnen Projekte und 3. zentrale Anliegen an die weitere Planung. An beiden Anlässen nahmen rund 30 bis 40 Personen teil.

- **Sieben Veranstaltungen für eingeladene Interessengruppen:** Politik, Wirtschaft, Grundeigentümer im Wettbewerbsperimeter, Initiativkomitee Publilac, Architekten, Schutz- und Umweltorganisationen, Zivilgesellschaftliche Organisationen (Vereine, Quartierleiste, Kirchen, Kulturinstitutionen etc.). Jeweils zwischen 10 und 70 Personen machten von dieser Möglichkeit Gebrauch sich über die Projekte zu informieren und – je nach Interessengruppe – darüber zu diskutieren.
- Die Möglichkeit zu **schriftlichen Stellungnahmen** bis zum 28. Februar. Rund 40 Privatpersonen und zivilgesellschaftliche Organisationen machten davon Gebrauch.

Im folgenden Kapitel werden die schriftlichen Eingaben und Resultate der Ideentage thematisch ausgewertet. Die Menge der Eingaben verunmöglicht es in diesem Bericht auf jede einzelne Anregung oder auf jeden Kritikpunkt einzugehen. Eine einzelne Beantwortung der eingegangenen Beiträge wäre weder effizient noch Transparent für die Allgemeinheit.

Die Projektgesellschaft stellt auf www.agglolac.ch weiterführende Dokumente zur Verfügung:

1. Die Zusammenstellung der Inputs der Ideentage
2. Eine teilweise gekürzte oder leicht redigierte nach Themen aufgeschlüsselte Version der schriftlichen Eingaben. Durch die Gliederung nach Themen können sie teilweise etwas aus dem Kontext gerissen wirken. Auch ist die Zuordnung zu den Themen nicht immer ganz eindeutig, da die einzelnen Themenbereiche oft miteinander verhängt sind (z.B. die Themen „Dichte“ und „Hochhaus“).

An derselben Stelle kann auch das Programm der Testplanung heruntergeladen werden, in welches zahlreiche der Eingaben eingeflossen sind.

Die unbearbeiteten Originaleingaben können nach Voranmeldung bei der Stadtverwaltung Nidau (Kontakt M. Schott) oder bei der Stadtplanung Biel (Kontakt F. Schmoll) eingesehen werden.

3 Auswertung des Partizipativen Verfahrens

Die eingereichten Eingaben lassen sich thematisch in verschiedene Bereiche gliedern:

- Generelle Feedbacks zu den Projekten, dem Städtebau
- Verdichtung
- Hochhäuser
- Gestaltung öffentlicher Freiraum
- Wasser, Häfen und Kanäle
- Schloss Nidau
- Strandbäder
- Übrige bestehende Gebäude
- Durchmischung und neue Nutzungen
- Umwelt und Nachhaltigkeit
- Mobilität
- Entwicklungsprozess
- Weitere Punkte

Die folgende Auswertung fokussiert sich auf die obigen Punkte. Pro Thema werden zunächst aus den eingegangenen Beiträgen verschiedene, teils gegensätzliche (sinngemässe) Zitate zusammengetragen, die die Bandbreite der Diskussion aufzeigen sollen. Diese Teile sind in kursiven Lettern und grau hinterlegt gedruckt. Anschliessend werden die Position der Projektgesellschaft und der Umgang mit dem Thema in der Testplanung aufgezeigt. Die Auswahl der Stichworte der Eingaben ist naturgemäss subjektiv, wobei versucht wurde die inhaltliche Breite der Eingaben zu berücksichtigen.

3.1 Generelle Feedbacks zu den Projekten, dem Städtebau

Identitätsbildung

„Braucht klares Erscheinungsbild; Wiedererkennungswert; „kreative Architektur; kein Einheitsbrei; einen eigenen Charakter haben; Aushängeschild für die Region; nicht seelenlos“

„Bezug zu örtlichen Elementen Schaffen (Schloss, See); Entwicklung auf Basis von historischer Perspektive nicht nur vor Ort, sondern in ganz Biel und Nidau (spezifische Industriegeschichte); Aufbau auf persönliche Geschichten“

Die Schaffung eines Quartiers mit einem eigenen Charakter ist eines der vorrangigen Ziele der Testplanung. Dies wird von den Teams im Programm zur Testplanung in verschiedener Weise direkt und indirekt verlangt (etwa über die Betonung der Wichtigkeit der Erdgeschossflächen, die Aufforderung sich verstärkt mit der Identität des Ortes, dem Bestand auseinanderzusetzen, Forderung nach gestalterischen städtebaulichen Leitlinien). Gleich-

zeitig ist festzuhalten, dass sich die aktuelle Planung im Bereich des Städtebaus bewegt, in dem die konkrete Ausgestaltung der Gebäude noch von untergeordneter Bedeutung ist. Diese wird in der dritten Stufe des Qualitätssichernden Verfahrens festgelegt.

Städtebau und Typologie

„Keine städtische Front zum See; weicher Übergang unbebaut – bebaut; Abstufung vom See (tief) zu Schloss (hoch); Seesicht trägt zu Lebensqualität bei; Aussicht ins Grüne oder aufs Schloss; Möglichst viele Wohnungen mit Seesicht“

„Blockränder schliessen stark ab; Höfe sind innengerichtet, ohne Bezug zum Ort; Innenhöfe sind konfliktrichtig (Lärm); Lockere Zeilenbebauung scheint zweckmässiger als geschlossene Bauform“

„Differenzierte Typologien bietet Flexibilität und gewährt Durchmischung; verdichtetes Bauen sollte auch preisgünstigen Wohnraum ermöglichen.“

Es finden sich kaum Befürworter von Blockrandbebauungen in den Eingaben. Ihre Nachteile, wie etwa die Bildung einer „Front“ zum See und die Schaffung von abgeschlossenen Höfen scheinen für viele zu Überwiegen. Die Projektgesellschaft ist bewusst der Empfehlung des Beurteilungsgremiums in der Auswahl der Projekte gefolgt, die mit verschiedenen Typologien spielen. Die Blockrand-Bebauung ist ein typisches städtisches Element, welches ab einer gewissen Dichte den Vorteil bietet, dass öffentliche und private Räume (Höfe) getrennt werden können. Sie kann somit zur Reduktion von Konflikten zwischen Besuchern und Bewohnern dienen. Die Testplanung soll auch dazu dienen, die Vor- und Nachteile der verschiedenen Typologien besser ausloten zu können.

Menschliche Perspektive

„Vogelperspektive bei der Beurteilung verlassen, visuelles Erlebnis bei der Durchquerung wichtig; das Modell täuscht“

AGGLOlac soll nicht im Modell gut aussehen, sondern im täglichen Leben. Aus diesem Grund wird bereits auf dem Niveau des Städtebaus grosser Wert auf die Ausgestaltung der Erdgeschossflächen sowie auf die gestalterischen Leitlinien gelegt. (Siehe zudem Erläuterungen zum Kapitel 3.4 „Gestaltung öffentlicher Freiraum“).

Um dies auch in der Beurteilung sicherzustellen, wird das Preisgericht für die Schlusspräsentation ausgewählte Details sowie Erläuterungsmodelle von Schlüsselstellen im Massstab 1:200 verlangen. Anhand deren kann die räumliche Wahrnehmung von gewissen Elementen „auf Augenhöhe“ und somit besser geprüft werden als im grossen Einsatzmodell.

3.2 Verdichtung

„Verdichtung ja, aber Massstab trotz hoher Dichte angenehm halten; Ideenwettbewerb zeigt, dass vorgegebene Nutzflächen zu hoch sind; massive Baukörper passen nicht ins kleinteilige Nidau; wir brauchen verdichtetes Bauen in Nidau; Dieses Quartier wirkt mit dieser Höhe wie ein grosser Bauklotz auf einem sehr wertvollen Terrain; in seiner Dichte und Bebauungsform einmalig in Biel“

Die angestrebte Dichte wird in der Mehrheit der Eingaben als (zu) hoch empfunden. Die PGA verfolgt das Ziel mit AGGLOlac ein städtisches Quartier zu schaffen. Das Areal bietet sich aufgrund seiner Zentralität und der hervorragenden Erschliessungsqualität für eine solche nachhaltige innere Verdichtung der Agglomeration an. Zudem ist die PGA der Meinung, dass sich eine urbane Dichte sehr wohl mit hoher Lebensqualität für Bewohner UND Besucher vereinbaren lässt. Die Testplanung soll helfen, die optimale Dichte auszuloten. Das Programm schreibt daher keine fixe Dichte vor, die Teams sind frei mit dieser zu spielen. Allerdings müssen sie dabei auch den Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigen: Mehr Geschossfläche bedeutet einen höheren Landwert und somit mehr Geld für die öffentliche Infrastruktur. Durch die Erweiterung des Perimeters um die Alpha-Halle erhalten die Teams zusätzlichen Spielraum.

3.3 Hochhäuser

„Hochhaus nicht am See (Nutzungskonflikte), sinnvollerweise im urbanen Teil nahe Schloss, Hochhaus verträgt sich schlecht mit benachbartem Schloss und Altstadt Nidau; Hochhaus sinnvoll für Orientierung und Ortsidentifikation, Hochhaus mit Symbolkraft; Mehrere Hochhäuser, Hochhaus (Dichte) schafft Freiräume für anderes und hilft Gebäude-Fussabdruck zu minimieren.“

Generell geniesst die Positionierung des Hochhauses im Siegerprojekt eine hohe Akzeptanz, einzig die Konkurrenz zum Schloss und zur Altstadt werden vereinzelt kritisiert. Dieser Punkt wird auch aus der Perspektive des Ortsbildschutzes bei der Beurteilung der Projekte eine hohe Bedeutung haben. Der Standort des Hochhauses im Siegerprojekt liegt nicht mehr im Bebauungsperimeter, dafür bieten sich neu Alternativen im Raum der Alpha-Hallen (Feuerwehrdepot).

Die Eingaben zum Thema Hochhäuser sind recht homogen und decken sich mit denjenigen der Projektgesellschaft. Die Vorgaben im Programm wurden wie folgt formuliert:

„Eine hohe, städtische Dichte ist politisch und wirtschaftlich erwünscht, allerdings sind die Auswirkungen auf das schützenswerte Ortsbild und die Lebensqualität im Quartier genau zu überprüfen. Im Zusammenhang mit der Dichte sind insbesondere auch der Umgang mit hohen Häusern/Hochhäusern zu prüfen (Anzahl, Höhe, Positionierung, Auswirkung auf schützenswertes Ortsbild mit Schloss und Altstadt, Konfliktpotenzial mit Nachbarschaft punkto Beschattung oder Privatsphäre etc.). Eine explizite diesbezügliche Stellungnahme der Teams im Rahmen des städtebaulichen Erläuterungsberichts (P3.1) wird

erwartet. Insbesondere bei Hochhäusern werden aufgrund der Prominenz auch rudimentäre Aussagen zur architektonischen Ausgestaltung (Zurückhaltende Gestaltung oder Ikone etc.) erwartet.“

3.4 Gestaltung öffentlicher Freiraum

Gestaltung

„Flanierzone; Spaziergänge entlang dem See ermöglichen; amener de la vie au bord du lac; L'accès à l'eau pour l'ensemble de la population doit être garanti; Grünflächen im „Landesinnern“ für Badegäste uninteressant; Strandbar; Pier; variable Freiflächen für Naherholung, Nutzungen für ansässige Sportclubs; Sport- und Freizeitzone schaffen; Tennisanlage; weiterhin Flächen für Grossevents; Eventbereiche bedingen Lärmschutz; weitere Auskragungen in den See nicht wünschenswert (verwischen Buchtform); Aufschüttungen für mehr Freiflächen; Umfassendes Freiraumkonzept für das Quartier; Wasserstrassen sollen lebendig/natürlich wirken; Jugendgerechte Freiräume; öffentlich zugängliche Uferzone; unterschiedliche Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen berücksichtigen; Multifunktionaler Platz; urban gardening; durchgehende Grünzone entlang des Sees begrüßenswert; wenn Gebäude am See dann Restaurants; Begegnungszone; X-Project; Skatepark; Disco; Eventhalle fehlt; Arena am See, Tous les endroits qui me tiennent particulièrement au coeur on un dénominateur commun: La nature. Elle est présente avec les arbres et l'herbe, les sentiers en gravier et des constructions en bois, qui nous donnent les couleurs verte, jaune et brune, un programme de tranquillité et de relaxation ; Bezug zum Wasser in den Vordergrund stellen; Hafendorf Rheinsberg als Beispiel; Bepflanzte Fassaden (Patrick Blanc), grosses Strohdach auf dem „Zentralplatz“ (Archäologieanlehnung); sich trauen Dinge brach liegen zu lassen; bloss Bäume sind keine Naherholung.“

Die Bedeutung des Freiraumes wird in der Testplanung deutlich höher gewichtet als im Ideenwettbewerb. Die Planung von AGGLOlac soll vom Freiraum aus starten. Um dies zu unterstreichen, wurde das Preisgericht mit Stefan Rotzler um einen zusätzlichen Landschaftsarchitekten verstärkt.

Im Vordergrund steht die Verbesserung der Lebensqualität für die Bewohner der Agglomeration. Es soll ein Angebot entstehen, welches den Bedürfnissen von unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt und möglichst frei und für alle zugänglich ist. Es soll ein integrativer Raum entstehen, in dem sich möglichst viele Bewohner wohl fühlen, weil er auf klug auf die unterschiedlichen Bedürfnisse reagiert (Aktivitäten, kreative Freiräume, Sicherheit, Barriere-Freiheit etc.). Es geht somit um eine hoch differenzierte Auseinandersetzung mit dem öffentlichen Raum und seinen Funktionen und den Bedürfnissen der Nutzer. Dabei soll das **gesamte Bieler Seebecken als Referenzgrösse** gelten, d.h. es sollen Ergänzungen zu den bereits existierenden Gestaltungen geschaffen werden. Die Teams müssen sich in diesem Zusammenhang Überlegungen zu zahlreichen Fragestellungen wie z.B. der Identität, der Balance zwischen Nutzungsdruck und ökologischer Aufwertung etc. machen.

Grundsätzlich sind sehr viele Nutzungen denkbar, einzig eine Eventhalle wird ausgeschlossen, da eine solche im Raum des Campus beim Bahnhof entstehen soll. Bei der Nutzungsgestaltung ist ein besonderer Fokus auf das Konfliktpotenzial unter den verschiedenen Besuchergruppen sowie zwischen Besuchern und Bewohnern.

Die Eingaben zur Freiraumgestaltung zeigen wie unterschiedlich die Erwartungen an den Freiraum von AGGLOlac sind. Die PGA ist bestrebt, den partizipativen Prozess insbesondere im Bereich der Freiraumplanung aufrecht zu erhalten. Sie hat zu diesem Zweck das „Forum Lebensqualität“ gegründet, in dessen Rahmen sich verschiedene Persönlichkeiten aus der Region über den aktuellen Stand der Planung in diesem Bereich austauschen.

Konflikt öffentlicher vs. privater Raum

„Konfliktpotenzial zwischen privater und öffentlicher Nutzung bei Open Lac; halböffentliche Nutzungen mit Seebezug als Pufferzone zwischen Freiräumen und Häusern; Vereine als Vermittler (soziale Kontrolle) im Grenzgebiet öffentlicher vs. Privater Nutzung; Lärm und Geruch als Konfliktherde; kein herausgeputzter künstlicher Grüngürtel mit Konsumzwang; Wiese vergrössern bringt keinen grossen Zusatznutzen; Möglicherweise kann dem Abfallproblem mit einer guten Durchmischung entgegen gewirkt werden“

Die Teams müssen sich intensiv mit den Schnittstellen zwischen öffentlich, halbprivaten und privaten Flächen und deren Ausgestaltung auseinandersetzen. Sie müssen verhindern, dass AGGLOlac zum „geputzelten“ Disney-Land wird und gleichzeitig dem unterschiedlich ausgeprägten Sicherheitsbedürfnis von verschiedenen Bevölkerungsgruppen Rechnung tragen. Zweifelsohne eine der ganz grossen Knacknüsse in der Testplanung.

Ökologische Ausgleichsflächen

„Im Seeuferbereiche teilweise auch ökologische Ausgleichsflächen schaffen; Grünräume im Siedlungsraum sind v.a. Erholungsräume; wenn überhaupt Ausgleichsflächen, dann hochstehend (vernetzt, standortgerechte Flora und Fauna, genügend gross, geschützt; ökologische Ersatzmassnahmen sind im Rahmen der Realisierung sicherzustellen; gewachsene Vielfalt nicht durch ökologische Radikalität aufheben; Ufer müssen ökologisch aufgewertet werden, d.h. genügend Raum für eine möglichst naturnahe Morphologie sowohl see- als auch landseits; es suchen nur wenige Projekte gezielt einen ökologischen Ausgleich im Perimeter; Gestaltung der See- und Flusssufer muss in Bearbeitung mehr Gewicht erhalten“

Die Aufnahmen im Rahmen der Machbarkeitsstudie zeigen, dass es zurzeit im Wettbewerbsperimeter mit Ausnahme des Erlenwäldlis kaum ökologisch wertvolle Flächen gibt. Mit dem steigendem Nutzungs- und Erholungsdruck dürfte sich dies eher verstärken und es stellt sich die Frage ob nicht ökologische Ersatzmassnahmen ausserhalb des Wettbewerbsperimeters geeigneter wären. Trotzdem werden die Teams im Programm im Rahmen der vertieften Bearbeitung der Freiräume explizit dazu aufgefordert sich mit den ökologisch wertvollen Flächen und vor allem deren Schnittstellen zu den intensiver genutzten

Flächen auseinanderzusetzen. Möglichst präzise Vorgaben zum Hafenausbau ermöglichen den Teams v.a. im Bereich der Zielflächen allenfalls die Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen (Alternativstandort für Kran anbieten; bisher muss Uferweg mit LKW befahrbar sein).

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind ökologische Ersatzmassnahmen in den Fixkosten eingerechnet

Grösse

„Genügend öffentlicher Freiraum bedeutet Redimensionierung des Projekts; Verhältnis Grünraum zu Baugebiet bei Citélac gut gewählt; Qualität vor Quantität; Keines der Projekte hat ausreichend Freifläche entlang des Ufers; genügende Breite; die geplanten Grünflächen sind bei allen Projekten eher grosszügig ausgelegt.“

Neben dem Wettbewerbsperimeter, der unverändert bestehen bleibt, wurde ein Gestaltungsperimeter geschaffen, das sämtliche Flächen umfasst, die in der Testplanung gestaltet werden MÜSSEN. Das Erlenwäldli und das Strandbad Nidau, sein Parkplatz und der östlich davon gelegene Werkhof der Stadt Nidau sind nicht mehr darin enthalten. Zusätzlich wurde auch ein Bebauungsperimeter definiert, das sämtliche Bereiche umfasst, in denen Hochbauten zulässig sind.

Erlenwäldli; Seemätteli

„Wäldli als einzige ökologische Ausgleichsfläche nicht beeinträchtigen; es versteht sich von selbst, dass die Seematte nicht überbaut wird!; Erlenwäldli ist typisches Element der aktuellen Ufergestaltung und darf aus rechtlichen, politischen, ökologischen, städtebaulichen oder nutzungstechnischen Gründen NICHT überbaut werden; die Idee der Waldsiedlung sollte nicht schon heute gekillt werden; das Thema „Bauen im Wald“ der nächsten Generation überlassen; es muss auch in Zukunft möglich sein, am See gratis zu baden oder zu picknicken etc.“

Das Erlenwäldli ist nicht Teil des neu eingeführten Bebauungsperimeters, jegliche Bauten darin sind rechtlich nicht realisierbar und somit erübrigt sich die Diskussion über deren Sinn oder Unsinn für die Projektgesellschaft. Auch sonstige gestalterische Eingriffe sind aufgrund des Waldgesetzes nicht möglich.

Perimeter

„Seebecken Bieler Bucht gesamthaft betrachten; Soziodiversität ist grossräumig anzuschauen; Perimeter völlig falsch gewählt, hätte von Ipsach bis Strandboden gehen müssen“

Die PGA unterstützt und fordert eine grossräumigere Betrachtung der Bedeutung des Areals und seine Eingliederung in den städtischen Kontext. Die Teams sind explizit dazu aufgefordert die „Perlenkette“ der Nutzungen am Seeufer genau zu analysieren und in die

Planung einzubeziehen. Des Weiteren prüft die PGA die Erstellung einer sozialräumlichen Analyse, die aufzeigen soll, welche Bieler Freiräume von welchen Bevölkerungsschichten genutzt werden und in welchen Bereichen allenfalls Defizite bestehen.

3.5 Wasser, Häfen und Kanäle

„Zugang zum See spürbar machen; Grosszügige Achse von Schloss-Nidau zum See; Die Projekte bringen Biel nicht zum Wasser; Verlängerung Barkenhafen gut; Kanäle sinnvoll, wenn sie zwar attraktiv aber 140 mal teurer als Grünflächen sind?; Kanäle brauchen viel Platz; Hafenverlängerung in See schafft neue Plätze; Barkenhafen-Verlängerung in beide Richtungen ist sinnvoll; Unterhaltskosten Häfen in Berechnung einbeziehen; Fließgeschwindigkeiten und Wasseraustausch berücksichtigen; keine zusätzliche Hafemole, Seeanstoss möglichst unberührt lassen; Verlängerung Barkenhafen folgt altem Zihlarm; Strandbad wird als Insel isoliert; Wasseranteil eher ausbauen“

„Aktivierung des ehemaligen Burggrabens attraktiv; grosser Wassergraben um das Schloss ist interessant“

Die Projektgesellschaft macht für die Testplanung wenige Vorgaben (bezüglich Anzahl oder Positionierung von Bootsplätzen). Wichtig ist, dass Kanäle nicht nur Bootsplätze bieten sollen, sondern auch attraktive Aufenthaltsbereiche. Häfen müssen funktional (Hafeninfrastruktur), hydrologisch (Wasseraustausch) und auch wirtschaftlich (Baukosten, Archäologiekosten) funktionieren; die Teams müssen die Bedeutung der Kanäle im Rahmen des Freiraumkonzepts sichtbar machen

Der Ideenwettbewerb erlaubte intensiv über die Vor- und Nachteile von Kanälen nachzudenken. Dabei wurde berücksichtigt, dass Wasser neben dem „dekorativen“ Element auch eine trennende Wirkung hat. Angesichts der Kosten, welche Wasserbauten (aufgrund der Archäologie und des schlechten Baugrunds) verursachen, dem grossen Platzbedarf (aufgrund des relativ tiefen Wasserspiegels müssen Kanäle breit ausgestaltet werden) und den problematischen hydrologischen Bedingungen, werden reine Ziergewässer ohne praktischen Nutzen (z.B. als Hafen oder Aufenthaltszone) sehr kritisch beurteilt.

3.6 Schloss Nidau

„Schloss in Szene setzen; Auslichtung Grünhecke bei Schloss; Schloss neben dem See das wichtigste Element im Perimeter; Blick vom See aufs Schloss sicherstellen; Kompromiss zwischen Lärmriegel entlang der Dr.-Schneider-Strasse und Visibilität Schloss finden; das Schloss wird in den Hintergrund gedrängt“

Das Schloss Nidau droht ob der ganzen Aufmerksamkeit um die Freifläche am See in Vergessenheit zu geraten. Im Programm wird den Teams dessen Wichtigkeit nochmals in Erinnerung gerufen. Eine zusätzliche Herausforderung stellt die Ausrichtung des Schlosses dar, welches rückseitig an AGGLOlac grenzt.

3.7 Strandbäder

Strandbad Biel

„Strandbad inkl. Gebäude unbedingt erhalten; muss jederzeit für alle offen sein, um attraktiven Seezugang zu gewähren; Strandbad ist auch Seebad; wenn Strandbad abgeschlossen besteht Gefahr, dass die dahinterliegende Grünfläche zur Brache wird; Strandbad-Insel könnte ev. interessant sein; Strandbad nicht zu sehr verkleinern; genügend Platz für Nebenanlagen wie Spielplatz etc.; Privatsphäre für Sonnenbadende; das Strandbad Biel soll intensiver auch in der Zeit wo nicht gebadet wird, genutzt werden“

Das Strandbad Biel muss aus betrieblichen Gründen während der Badesaison abschliessbar sein. Im Programm wird eine Fläche von ca. 22'600 m² als absolutes Minimum definiert, welches während der Badesaison abschliessbar sein muss. Der Umgang mit dem Abschluss dieses Areals und dessen Folgen sind von den Teams aufzuzeigen. Das Programm ruft auch in Erinnerung, dass das Strandbad südlich der Mole auch als Seebad dient (bei einer allfälligen Hafengestaltung zu berücksichtigen).

Strandbad Nidau

„In die Planung einbeziehen; Ein Strandbad braucht eine Fussballwiese und einen Parkplatz“

Gestaltungsideen, welche das Strandbad Nidau einbeziehen, sind ausdrücklich erwünscht.

3.8 Übrige bestehende Gebäude

„Sensibler Umgang mit der bestehenden Infrastruktur (Péniche, Lago Lodge etc.) gefordert; Bedürfnisse und bestehende Infrastruktur der Rettungsdienste berücksichtigen; Péniche, Barkenhafen und Lago Lodge sollen bestehen bleiben; „Bisehäfeli“ ist schützenswert“

Die Haltung der Projektgesellschaft spiegelt sich im Programm Testplanung (diverse Zitate): *„Die bestehenden Keimzellen urbanen Lebens sind als Ausgangspunkt für die Entwicklung zu betrachten. Sie sollten einem städtebaulichen Konzept nur geopfert werden, wenn dies absolut unumgänglich ist. D.h. es müssten hierzu allseits verständliche übergeordnete Interessen bestehen. Dies kann nicht ausgeschlossen werden, die Teams sollten sich aber bewusst sein, dass die Messlatte bei der Beurteilung solcher Vorschläge SEHR hoch liegt. Dies betrifft vor allem die Lago Lodge, das Restaurant Péniche mit dem angebauten Werkraum der BSG-Werft und das Gebäude des Barkenhafen (nordseits Barkenhafen).“*

„Mit den Eigentümern der Lago Lodge haben verschiedene Gespräche stattgefunden. Sie sehen ihren Betrieb nicht als zwingend standortgebunden, d.h. ein Umzug innerhalb des

Bearbeitungsperimeters ist denkbar. Der Betrieb benötigt rund 1'500 m² Geschossfläche (je hälftig für das Restaurant/Brasserie und die Herberge) sowie eine grosszügige Terrasse (250 m²).“

„Das Fischerhäfeli sollte erhalten bleiben. Es sollte jedoch stärker für die Öffentlichkeit geöffnet werden und kann allenfalls in einen grösseren Hafen integriert werden.“

3.9 Durchmischung und neue Nutzungen

Öffentliche Infrastruktur

„Ein Kindergarten wäre das Minimum, dass Nidau den neuen Bewohnern bieten müsste; Kindergarten in Nähe Trafostation; die Idee eines Kulturgebäudes ist reizvoll; Infrastruktur muss Schritt halten (Schule, Altersheim, Mehrzweckräume etc.); abklären ob Kita, Krippen etc. geschaffen werden müssen; es braucht unbedingt ein Hallenbad“

Die Abklärungen zum Schulraumbedarf wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudien getroffen. Die Schulraumplanung von Nidau geht davon aus, dass notwendige Schulraumerweiterungen grundsätzlich an den bestehenden Schulstandorten geplant und realisiert werden sollen. Somit ist für AGGLOlac kein Schulhaus einzuplanen. Hingegen wird Raum für Kindertagesstätten, einen Kindergarten und Tagesschuleinrichtungen benötigt (Erdgeschossnutzungen), insgesamt rund 500 m². Weitergehende Vorgaben werden im Rahmen der Testplanung nicht gemacht.

Konkurrenz zu Altstadt

„Konkurrenzsituation zwischen der Altstadt Nidau und AGGLOlac befürchtet; Eine Einkaufsmeile im grossstädtischen Stil?“

AGGLOlac soll von der Nähe zur Altstadt von Nidau mit ihrem Detailhandelsangebot für den täglichen Bedarf profitieren und diese möglichst nicht konkurrenzieren. Das Quartier wird rund 1'500 Bewohner beherbergen. Die interne Nachfrage nach Verkaufsflächen ist somit relativ beschränkt auf allenfalls einen kleinen Detailhändler, der gleichzeitig auch noch Snacks für Besucher verkauft (Typ Migrolino oder Coop Pronto etc.). Einige wenige weitere Verkaufsflächen mit „hafennahen“ oder freizeitbezogenem Detailhandel sind denkbar. Zusammen schätzt die Projektgesellschaft das Potenzial auf maximal 1'000 m² GF geschätzt.

Durchmischung

„Zielpublikum sollte grösstenteils die gehobene Mittelschicht sein; éviter une gentrification du site; Sozial durchmischtes Wohnquartier erstrebenswert; nicht ausschliesslich gehobenes Preissegment anpeilen; erschwinglichen Wohnraum auch für Familien; Generationenhäuser; kein reines Nobelquartier; ein lebendiges Quartier mit Wohnraum für alle, kleine Geschäfte, Werkräume, Bistrotts, Cafés, Restaurants; es fehlen Nutzungshybride; auch einen sprachlicher Mix anstreben; das Rückkaufrecht für Genossenschaften ist angesichts des m²-Preises eine Farce.“

AGGLOlac soll ein sozial durchmischtes Quartier werden. Dies wird einerseits im Programm der Testplanung mehrfach festgehalten und andererseits durch den Anteil von 15 % für Wohnbaugenossenschaften (vgl. Kapitel 2.2) auch vertraglich festgehalten. Der Landpreis von CHF 917 pro m² BGF ist ein Durchschnittswert, der je nach Lage und Art des Baufeldes auch deutlich tiefer liegen kann und somit für Genossenschaften durchaus attraktiv sein kann (Spannbreite = CHF 450 bis 1'300 pro m² BGF). Die Grundlagen der Verträge legen auch Maximalquoten für Eigentumswohnungen sowie die Preissegmente für Mietwohnungen fest (vgl. Kapitel 2.2).

Baurecht

„Baufelder im Baurecht an Genossenschaften zu günstigen Konditionen abgeben“

Eine Abgabe des Landes im Baurecht widerspricht dem Grundgedanken des Geschäftes, wonach die Neugestaltung des Seeufers aus dem Erlös des Baulandes finanziert werden soll. Dieses kann mit einer Abgabe des Landes im Baurecht nicht umgesetzt werden, da die Mittel hierfür fehlen würden.

Das geplante Vorgehen wurde durch die Stadträte von Nidau und Biel mehrfach klar bestätigt und ist somit demokratisch legitimiert. Es wäre eine grundlegende Änderung der Vertragsbedingungen, welche alle drei involvierten Parteien vor grosse Herausforderungen stellen würde.

3.10 Umwelt und Nachhaltigkeit

„Minergie-P-Standard; recycelbare Baumaterialien; Zertifikat als 2000-Watt-Areal anstreben; begrünte Dächer; Solarnutzung auf Dächern; Dächer als Freiflächen nutzen; Biodiversität soll in der Siedlung stattfinden; eine zu 100% Prozent erneuerbare Energieversorgung (Photovoltaik, Fernwärme; Seewasser-Wärme etc.) ist ein Muss; Plus Energie Quartier; Saisonspeicher; hohe Massstäbe bezüglich Nachhaltigkeit“

Das Quartier AGGLOlac soll nach den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung entwickelt werden. D.h. es sollen nicht nur Umweltkriterien berücksichtigt werden, sondern eben auch gesellschaftliche Nachhaltigkeitskriterien. Somit stehen momentan die die

Richtlinien der DGNB für Stadtquartiere im Vordergrund. Inwieweit eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal diesen Ansprüchen genügt, ist Gegenstand von vertieften Abklärungen. In dieser Phase der Testplanung ist es wichtig, die relevanten Stellschrauben zu beachten, um den nachfolgenden Planungen eine nachhaltige Richtung zu geben. Dies passiert auf verschiedensten Ebenen, u.a. mit der Durch- und Fortführung des partizipativen Prozesses. Neben Wirtschaftlichkeit und Verkehr werden in der Testplanung der Resilienz (Anpassungsfähigkeit), dem solaroptimierten Bauen und der qualifizierten Dichte (Verhältnis Freifläche zu Bauvolumen) besondere Bedeutung beigemessen.

3.11 Mobilität

Fuss- und Langsamverkehr

„Velos und Autos haben Fussgängern am See Vortritt zu gewähren; Velos sollen auf Spazierwegen zugelassen werden; möglichst seenahe Verbindungsachse für Fussgänger und Velos schaffen; attraktive Wege zwischen Siedlung und See schaffen; getrennte Bewegung von Fussgängern und Velofahrern im Seebereich; Bedeutung der Dr.-Schneider-Strasse für den Veloverkehr beachten (Veloweg oder –streifen); Möglichst direkte Velo-Verbindung von Curva-Brücke zu Strandbad Biel schaffen; quantitativ genügend und qualitativ gute Veloabstellplätze (gedeckt mit Anbindemöglichkeit)“

Der Arealerschliessung mit dem Fuss- und Langsamverkehr kommt eine hohe Bedeutung zu. Dabei sollen die unterschiedlichen Bedürfnisse von Bewohnern, Besuchern des Areals aber auch von Nutzern des regionalen Veloverkehrsnetzes auf den relevanten Ebenen berücksichtigt werden. Auf diese wird im Programm zur Testplanung in einem eigenen Kapitel explizit hingewiesen, auch auf das Konfliktpotenzial zwischen Velo- und Fussverkehr (Kapitel 3.5)

Der Bedeutung der Dr.-Schneider-Strasse für den Veloverkehr wird ebenfalls Rechnung getragen. Hier gilt es für die Teams sich grundsätzlich mit der städtebaulichen Bedeutung der Strasse auseinanderzusetzen und diese Schlussfolgerungen allenfalls mit den Interessen des Veloverkehrs abzuwägen. Beidseitige Velowege führen zu einem sehr breiten Strassenprofil.

Im Mobilitätskonzept sind über 2'500 Abstellplätze vorgesehen.

Erschliessung und Parkplätze

„Une qualité de vie élevée est dépendante de la bonne maîtrise de la circulation et du stationnement; Autoarme/autofreie Siedlung schaffen; es braucht den Mut, die Parkplätze stark zu reduzieren, ansonsten man sich wertvollen Nutzraum verspielt; autofreies Quartier = fortschrittliche Positionierung der Städte; es gab bereits Pläne und Interessenten für eine autofreie Siedlung auf dem Areal; autofreie Wohnungen können die Baukosten und -risiken (Altlasten und Archäologie) minimieren; sinnvolles Parkplatzangebot schaffen; mit verkehrsfreiem Quartier können keine guten Steuerzahler angezogen werden; keine Autos im Uferbereich; auch oberirdische Parkplätze nötig; Parkplatzbestand erhalten; Parkierung sinnvoll konzentrieren; Suchverkehr vermeiden; maximal 0.8 Parkplätze pro Wohnung; wenige oder keine öffentlichen Parkplätze im Quartier; Anliegen des motorisierten Individualverkehr genügend berücksichtigen“

Quartier optimal ins künftige Verkehrsnetz eingliedern (A5); Tempo 30 einführen;

Die Zitate zeigen das öffentlich-politische Spannungsfeld im Bereich der Parkierung deutlich auf. Die Projektgesellschaft hat zum Thema Verkehr ein ganzheitliches Verkehrskonzept als Vorgabe für die Testplanung erarbeitet. Dieses besteht aus Vorgaben zu Parkierung, öffentlichem Verkehr, Langsamverkehr, Carsharing etc. und sieht die folgenden Eckpfeiler vor:

- Umleitung Buslinie 4 durch Schlossstrasse und Dr.-Schneider-Strasse
- Förderung Veloverkehr (Abstellplätze, Velowege)
- Anforderung an öffentlichen Seeuferweg
- Reduktion der Parkierung für private Nutzungen auf unter 0.9 Parkplätze pro Wohnung (unter das gesetzliche Minimum)
- Beibehalt der rund 400 öffentlichen Parkplätze für die Besucher
- Zentrale Anordnung von Parkplätzen, Mehrfachnutzung von Parkplätzen in Parkhäusern, Nutzung von Synergien mit Campus
- Carsharing-Plätze

Die Einführung von Tempo 30 kann allenfalls im Rahmen eines Gesamtverkehrskonzeptes, welches alle durch die Dr.-Schneider-Strasse erschlossenen Gebiete mit einbezieht, geprüft werden. Es handelt sich somit um ein hoheitliches Thema, das die Stadt Nidau betrifft und den Rahmen der Testplanung sprengt. Für die aktuelle städtebauliche Gestaltungsphase ist die Frage noch von untergeordneter Bedeutung.

Öffentlicher Verkehr

„Das neue Quartier braucht eine eigene Buslinie“

Siehe Kommentar zu „Erschliessung und Parkplätze“

3.12 Entwicklungsprozess

Partizipativer Prozess

Gratulation zur modellhaften Vorgehensweise; weiterer Projektablauf als gewinnbringend und richtig erachtet; Einbezug der Bevölkerung unbedingt bis ganz zum Schluss; Einbezug der Bevölkerung wird begrüsst; Verfahren erlaubt keine echte Diskussion; Verfahren erweckt Vertrauen; Zeitpunkt der Partizipation vielleicht zu spät; Kinder- und Jugendliche einbeziehen und direkt befragen; die Initiative Publilac genießt in der Bevölkerung grossen Rückhalt und sollte daher einbezogen werden; positiv ist, dass interessierte Organisationen schon früh in das Projekt mit einbezogen werden; die brachliegende Fläche soll endlich sinnvoll genutzt werden; je tiens à féliciter le travail qui a été effectué; warum nicht ein Projekt mit der Schule für Gestaltung realisieren;

Alle drei Partner der Projektgesellschaft AGGLOlac nehmen den partizipativen Prozess sehr ernst. Er soll keinesfalls als blosses „Mäntelchen“ zur Schaffung öffentlicher Akzeptanz dienen, hat aber natürlich auch einen informativen Charakter. Mit dem vorliegenden Bericht möchte die Projektgesellschaft die Wichtigkeit des Prozesses aufzeigen. Er soll den Teilnehmern und der interessierten Öffentlichkeit im Sinne der Transparenz ein Feedback liefern, was mit den zahlreichen Eingaben geschieht. Er soll auch die breite der öffentlichen Meinung wiedergeben und darlegen wie die Projektgesellschaft mit diesen Konfliktpunkten umgeht. Die Resultate der Partizipation haben der Projektgesellschaft auf etliche neue oder unterbewertete Punkte aufmerksam gemacht, die nun in die weitere Entwicklung aufgenommen wurden.

Die Projektgesellschaft hat die Absicht den Weg der Partizipation auch in der weiteren Projektentwicklung weiterzuführen. Dabei wird sie verschiedenartige zielgruppenspezifische Methoden wählen, etwa mit der Gründung eines „Forum für Lebensqualität“. Dieses „apolitische“ Gremium soll verschiedenen lokalen kreativ-kritischen Denkern die Gelegenheit bieten sich mit verschiedenen Knackpunkten der Entwicklung auseinandersetzen. Ein erstes diesbezügliches Treffen hat im April 2014 stattgefunden. Aber auch die breite Bevölkerung wird im Rahmen der geplanten Ausstellung zur Testplanung oder im Mitwirkungsverfahren einbezogen werden.

Die Projektgesellschaft möchte sich bei allen Teilnehmern herzlich für ihr Engagement bedanken!

Projektstruktur

„Ein Projekt dieser Grössenordnung sollte organisch wachsen und nicht von einer gewinnorientierten Firma wie Mobimo vorangetrieben werden; Mobimo hat das finanzielle Risiko minimiert und überlässt dies der Öffentlichkeit; nur Nidau profitiert von den Steuereinnahmen aus der zukünftigen Nutzung von AGGLOlac; wenn Biel das Land verkauft sinken die Chancen einer Fusion mit Nidau; Grundvoraussetzung für Biel um bei AGGLOlac mitzumachen sollte wäre eine Fusion mit Nidau“

AGGLOlac ist ein Projekt für die ganze Agglomeration Biel. Auch die Bieler und Bielerinnen profitieren von attraktiven Freiräumen am See! Indirekt kann AGGLOlac dazu beitragen die Wahrnehmung der Stadt im schweizerischen Kontext zu verändern. Die heutige Situation mit den Brachen zwischen Schloss und Strandbad wird nur für einen Bruchteil der Bevölkerung als attraktiv wahrgenommen. Wie bereits im Kapitel 3.4 erläutert ist es allen Projektbeteiligten ein grosses Anliegen Freiflächen für eine möglichst breite Bevölkerungssicht zu schaffen.

Ein Projekt von dieser Grössenordnung ist unweigerlich ein „Generationenprojekt“: AGGLOlac ist nicht direkt mit der strukturellen Zukunft der Agglomeration Biel verknüpft. Das Projekt wird dazu beitragen, dass die beiden Gemeinden Nidau und Biel städtebaulich zusammenrücken.

Der Entwicklungsprozess mit der Zusammenarbeit der Städte und dem Einbezug eines privaten Partners wurde durch die Stadträte von Biel und Nidau gutgeheissen und wird letzten Endes Teil der Volksabstimmungen sein, die sowohl in Nidau als auch in Biel zum Landgeschäft stattfinden werden.

In der aktuellen Projektierungsphase bis zu den Volksabstimmungen trägt Mobimo die finanzielle Hauptlast der Entwicklung praktisch ausschliesslich selbst. (vgl. Kapitel 2.2).

Planungsprozess

„AGGLOlac bietet vielversprechende Perspektiven für die Entwicklung des aktuellen Brachlandes; „Monster-Beginn“ sprengte den Rahmen des Projektes bei weitem; Ideenwettbewerb ist wertvolle Grundlage für weitere Entwicklung; Die Diversität zwischen den Projekten wurde eher grösser erwartet; Visionäre Ideen nicht möglich, da zu komplexe Vorgaben in der Planung; Auswahl der fünf Teams gelungen; zu konformistisch; spannende Grundlage für lebendiges Quartier; keines der fünf Siegerprojekte erfüllt die von Publilac angeregte, zusammenhängende Freifläche entlang des Ufers ausreichend; le projet doit rester suffisamment ouvert / flexible pour supporter l'évolution sociale qui ne manquera pas de se produire d'ici à la réalisation“

Die Definition der Rahmenbedingungen für den Ideenwettbewerb gehört zu den grössten Herausforderungen im Entwicklungsprozess. Einerseits sind breite Ideen gefragt, andererseits darf die Machbarkeit nicht ganz aus den Augen verloren werden. Die PGA hat im Ideenwettbewerb einen pragmatischen Ansatz gewählt: Die technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen etc. Rahmenbedingungen wurden den Teams im Programm beschrieben – mit der expliziten Aufforderung diese wo notwendig auf zu brechen um Spielräume für vielfältige Projekte zu schaffen. Die Resultate des Ideenwettbewerbs erlaubten dem Preisgericht und v.a. auch der PGA denn auch die Diskussion von verschiedensten Aspekten (Dichte, Typologie, Umgang mit Freiraum und Wasser, Parkierung etc.).

Mit der zunehmenden Entwicklung (d.h. der anstehenden Testplanung) rückt nun zunehmend die Realisierbarkeit der Projekte in den Vordergrund. Die Rahmenbedingungen konnten präzisiert werden, sollten aber immer noch genügend kreativen Spielraum für die Teams ermöglichen. Auch am Ende der Testplanung wird noch nicht „DAS PROJEKT“ feststehen, sondern lediglich die Grundlage für die Erarbeitung der Zonenordnung.

3.13 Weitere Punkte

„Das Projekt der Curva-Brücke ist komplett überflüssig“

Die Curva-Brücke ist weder zeitlich noch inhaltlich Teil der Projektierung von AGGLOlac. Gleiches gilt auch für die anderen Zukunftsprojekte (Campus, A5, Regiotram, Innovationspark etc.) zu denen zweifellos Synergien bestehen, die aber nicht eine Voraussetzung für die Realisierung von AGGLOlac sein sollen oder dürfen.