



Nidau, 1. September 2010

Medienkonferenz vom 1. September 2010

## **AGGLOLAC – AUSGEWÄHLTE THEMEN IN KÜRZE**

### **Konzept und Ziele**

AGGLOlac ist ein dicht bebautes, von Kanälen durchzogenes städtisches Quartier, das Nidau und Biel mit dem See verbindet. Wichtige Ziele sind u.a. die städtebauliche Aufwertung und Verdichtung eines gut erschlossenen Areals, die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers für 1500 bis 2000 Bewohner, die Verbesserung der Lebensqualität in Nidau sowie die Aufwertung ökologischer Lebensräume. Damit entspricht AGGLOlac den Zielen des «Richtplans Siedlung und Verkehr der Agglomeration Biel» von seeland.biel/bienne.

### **Aktueller Stand**

AGGLOlac wurde als «Vision» von der Bieler Baudirektion und 12 Architekten im November 2008 lanciert. In den vergangenen 12 Monaten wurde das Konzept durch die Gemeinden Nidau und Biel vertieft. Die technische und finanzielle Machbarkeit wurde von der Gemeinde Biel abgeklärt (Machbarkeitsstudie, div. Fachexperten) und von der Gemeinde Nidau überprüft (Prüfbericht, ecoptima ag). Die Gemeinde Nidau liess Studien über Stärken und Schwächen der Stadt Nidau (Standortprofil, interurban) sowie über mögliche Auswirkungen der verschiedenen Entwicklungsoptionen im Expo-Park auf die künftige Entwicklung der Stadt erarbeiten (RGB-Simulation, Hochschule Luzern).

### **Nutzung**

Bauliche und gestalterische Massnahmen sind in einem heute nicht überbauten Gebiet von 162 700 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen (Projektperimeter). In diesem Gebiet werden neu geschaffen:

- 35 500 m<sup>2</sup> Baufelder (Nutzungspotenzial: 120 000 m<sup>2</sup> BGF)
- 59 600 m<sup>2</sup> Strassen und Plätze
- 17 000 m<sup>2</sup> Wasserfläche
- 48 100 m<sup>2</sup> Grün- und Erholungsfläche, Wald

Grundeigentümergehäufigkeiten:

- Biel: 83 800 m<sup>2</sup>
- Nidau: 70 050 m<sup>2</sup>
- Dritte: 8 850 m<sup>2</sup>

Ca. 80% der realisierbaren Bruttogeschossfläche sind für Wohnungen vorgesehen. Es ist ein breiter Wohnungsmix zu erstellen:

- 35% - 50% Mietwohnungen (je hälftig im tieferen bis mittleren Preissegment und im mittleren bis höheren Preissegment)
- 50% - 65% Eigentumswohnungen

Fester Bestandteil des städtebaulichen Konzepts sind zwei Hochhäuser (Höhe max. 50 m).

### **Natur und Ökologie**

Die Schaffung von attraktivem Wohnraum an zentraler und gut erschlossener Lage ist eine bewährte Massnahme gegen die Zersiedelung der Landschaft (verdichtetes Bauen im Agglomerationskern anstatt Bauen auf grossen Flächen am Agglomerationsrand) und zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehr. Entscheidend für die Attraktivität des geplanten Wohnquartiers sind die Qualität, Vielfalt und Zugänglichkeit der öffentlichen Freizeit- und Erholungsflächen. AGGLOlac sieht eine vollständige Neugestaltung des Seeuferbereichs zwischen Zihl und Nidau-Büren-Kanal vor. Neben dieser Aufwertung der öffentlichen Flächen im Quartier und dessen unmittelbarer Nähe (zB. Seematte Nidau, Erlenwäldli) sind ökologische Kompensationsmassnahmen entlang des Seeufers ausserhalb des Projektperimeters vorgesehen. Sie sollen gemeinsam mit den Seeanrainergemeinden umgesetzt werden. Ihre Finanzierung erfolgt – wie die Gestaltungsmassnahmen im Projektperimeter selber – durch den Mehrwert, der über die Grundstücksaufwertung des Baulandes generiert wird, das sich im Besitz der Gemeinden Nidau und Biel befindet. Auf die gleiche Weise finanziert werden kann die Dekontamination des verschmutzten Bodens im Bereich Expo.park.

### **Archäologie**

Das Expo.park-Areal ist seit langem bekannt als archäologisch bedeutendes Gebiet. Der genaue Umfang der Fundschichten mit Überresten der prähistorischen Bewohner von Nidau ist allerdings nicht erforscht. Diese Wissenslücke stellt im heutigen Zeitpunkt ein Risiko für AGGLOlac dar, da die Kosten und der zeitliche Aufwand für die zwingend erforderlichen Rettungsgrabungen durch den Archäologischen Dienst des Kantons Bern unklar sind. Zudem ist offen, wer – Kanton, Landeigentümer – in welchem Umfang für die Kosten aufkommen muss und wo allenfalls bauliche Einschränkungen verfügt werden könnten. Im ungünstigsten Fall könnte die Wirtschaftlichkeit von AGGLOlac gefährdet sein. Die Klärung der offenen Fragen ist deshalb eine vordringliche Massnahme im Rahmen der Zusatzabklärungen. Sondiergrabungen sollen die nötigen Informationen liefern, damit die archäologische Situation genauer beurteilt werden kann. Anschliessend wird eine Vereinbarung mit dem Kanton über Kosten, Kostenteiler und Zeitbedarf der archäologischen Rettungsgrabungen angestrebt.

### **Kosten und Erträge**

Ein Vergleich von Kosten und Erträgen der drei Entwicklungsoptionen Status Quo +, expo.park und AGGLOlac zeigt, dass nur bei AGGLOlac ein positiver Saldo für die Gemeinden Biel und Nidau resultiert (CHF 3,8 Mio.). Der negative Saldo von CHF -0,8 Mio. bei der Variante expo.park fällt zu Lasten von Nidau an, jener von CHF -24,4 Mio. der Variante Status Quo + ebenfalls. Bei der Aufstellung von Kosten und Erträgen handelt es sich derzeit noch weitgehend um Schätzungen. Demnach verursacht AGGLOlac mit CHF 107,8 Mio. ein Mehrfaches der Kosten der anderen Varianten, mit CHF 111,6 Mio. allerdings auch ein Mehrfaches an Erträgen.

## **Gemeindefinanzen**

Alle drei Entwicklungsoptionen beeinflussen in der Investitionsphase die Ergebnisse der laufenden Rechnung der Gemeinde Nidau negativ (Status Quo +: stark negativ). Im Gegensatz zur Variante Status Quo + generieren expo.park und AGGLOlac auch Erträge und zusätzliche Steuererträge. Das Potenzial hinsichtlich zusätzlicher Steuererträge wird aber nur bei AGGLOlac gut genutzt. Die finanzpolitischen Risiken für die Gemeinde Nidau sind bei AGGLOlac am geringsten.

Die Gemeinde Biel erzielt bei allen drei Varianten einen Erlös (Umfang abhängig von verschiedenen Faktoren). Mit AGGLOlac werden Entwicklungsgebiete für Wohnen in der Gemeinde Biel konkurrenziert. Von den wirtschaftlichen und imagefördernden Impulsen von AGGLOlac profitieren neben Nidau aber auch Biel und die gesamte Agglomeration.

## **Projektorganisation und -trägerschaft**

Die Projektleitung AGGLOlac erfolgt wie bis anhin durch Mitglieder der Gemeinderäte und der Verwaltung der Gemeinden Nidau und Biel. Während der Phase «Zusatzabklärungen» und in der Planungsphase begleitet eine interkommunale stadträtliche Kommission das Projekt (5 Mitglieder des Nidauer und 4 des Bieler Stadtrats, Vorsitz Nidau). Die Entwicklung und Realisierung von AGGLOlac erfolgt durch eine Projektträgerschaft, bestehend aus den Gemeinden Nidau und Biel sowie einem privaten Partner.

## **Privater Partner**

Der private Partner der Gemeinden Nidau und Biel übernimmt die Rolle des Projektentwicklers und Investors. Er finanziert die Bereitstellung und Erschliessung der Flächen im Projektperimeter und übergibt sämtliche öffentlichen Anlagen nach deren Fertigstellung kostenlos der Gemeinde Nidau. Im Gegenzug kann er die Bauflächen überbauen und die dadurch erzielten Erträge (Verkauf und Vermietung der Liegenschaften) realisieren.

Der private Partner wird in einem Evaluationsverfahren ermittelt. Das Auswahlgremium (Projektleitung, interkommunale Begleitkommission, Experten) wird als erstes das Ausschreibungsdossier erarbeiten.

## **Qualitätssicherung**

Das städtebauliche Konzept auf der Grundlage der Vision AGGLOlac wird im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb) konkretisiert. Auf der Basis des Konzepts erfolgt die Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen (Zonenplan).

## **Agenda**

In der Phase «Zusatzabklärungen» (2010 bis 2012) erarbeiten die Gemeinden Nidau und Biel die Grundlagen, die für die Auslösung der nächsten Projektphase erforderlich sind (inkl. Vertragsabschluss mit privatem Partner).

In der Phase «Planung» (2012 bis 2014) wird der Wettbewerb zur Bestimmung des städtebaulichen Konzepts durchgeführt. Die darauf gründende Anpassung der Planungsgrundlagen (Zonenplan) wird den Stimmberechtigten von Nidau zur Abstimmung unterbreitet. Die Stimmberechtigten von Nidau und von Biel entscheiden über die Landverkäufe ihrer jeweiligen Gemeinden.

Ab 2014 kann der private Partner gemäss den neuen Planungsgrundlagen projektieren und bauen.