



STADTRAT

Aktennummer  
Sitzung vom  
Ressort

22. September 2016  
Präsidiales

## **08. Interpellation Viktor Sauter (SVP) - Kosten AGGLOlac**

---

*Der Gemeinderat beantwortet die Interpellation Sauter nachfolgend.*

---

SVP (Viktor Sauter)

Eingereicht am: 17.3.2016

Weitere Unterschriften: 3

I 111

### **Klärung der Kostensituation beim Projekt AGGLOlac**

Das Grossprojekt Agglolac nimmt allmählich konkrete Formen an. Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens ist der SVP Nidau aufgefallen, dass es in Bezug auf die Kostensituation insbesondere für den Bereich Altlasten und Archäologie noch zahlreiche Fragen zu klären gibt. Ich danke dem Gemeinderat für die Beantwortung der nachfolgenden Fragen.

1. Im Bericht an die Stadträte vom 27.08.2010 auf Seite 16 wird auf das „bedeutende Risiko“ der „unbekannten Kontamination in einigen Bereichen“ verwiesen. Auch unter „10.9 Wirtschaftlichkeit“ werden die Archäologiekosten als bedeutendes Risiko eingestuft. Wie schätzt der Gemeinderat das Risiko heute (also fünfeinhalb Jahre nach Veröffentlichung dieses Berichts und nach zahlreichen Testgrabungen) ein?
2. Wie hoch werden die Kosten für die Altlastensanierung und für die Archäologie für das Siegerprojekt citelac veranschlagt? Wie kann das Projekt angepasst werden, um diese Kosten zu minimieren?
3. Davon ausgegangen, dass man im Agglolac-Perimeter weitere unvorhergesehene Archäologiefunde macht: Mit welchen rechtlichen Grundlagen könnten Dritte das Projekt hinauszögern und verteuern?
4. Wie werden die Kosten für Altlastensanierung und Archäologie auf Gemeinde, Kanton und Bund aufgeschlüsselt und bestehen hierzu bereits verbindliche Zusagen für Kostenübernahmen?
5. Beteiligen sich private Investoren an den Kosten? Welches Risiko haben sie zu tragen?
6. Im Falle von Kostenüberschreitungen: Wer hätte diese zu tragen?
  - a. Kann der Gemeinderat bestätigen, dass eine Vereinbarung besteht, wonach die Gemeinden für sämtliche Kostenüberschreitungen aufkommen müssen?
  - b. Wann hat der Gemeinderat geplant, die Öffentlichkeit und den Stadtrat detailliert über diese Vereinbarung zu informieren? Wird der Gemeinderat die Vereinbarung veröffentlichen?

- c. Hat der Gemeinderat nicht versucht, eine Kostenlimite und eine verbindliche Absicherung zur Einhaltung dieser Limite für die Stadt Nidau in Bezug auf die Altlastensanierungen und Archäologie auszuhandeln? Wird der Gemeinderat eine Vereinbarung einer solchen Limite noch vor den Volksabstimmungen über Agglolac anstreben?
7. Welche Kosten fallen für die Infrastrukturbereitstellung (Strassen, Leitungen, Schulen, usw.) in welcher Bauphase an? Wann wird der Gemeinderat eine entsprechende Investitionsplanung erstellen?
8. Wird der Gemeinderat noch vor der Volksabstimmung eine Planungsrechnung erstellen und veröffentlichen, die aufzeigt, welche Konsequenzen das Projekt auf die finanziellen und personellen Ressourcen der Stadt Nidau hat (Einnahmen, Ausgaben, Investitionen, Verschuldung, Stellenplan der Verwaltung, usw.) und wie diese Ressourcen bereitgestellt werden sollen?

### **Antwort des Gemeinderates**

#### *Grundsätzliche Bemerkungen*

Der grundsätzliche Ablauf eines Projekts ist immer gleich. Um ein Projektziel zu erreichen wird ein solches in zeitliche Abschnitte – die Projektphasen – gegliedert. Bei der Umsetzung der Vision AGGLOlac ist dies auch so. Sowohl das Lenkungsgremium AGGLOlac<sup>1</sup> wie auch die beiden Gemeinderäte sind bedacht, nach Abschluss eines sachlich abgegrenzten Projektabschnittes die Öffentlichkeit umfassend zu informieren. Sämtliche in den bereits abgeschlossenen Projektphasen erarbeiteten Unterlagen stehen permanent auf der Website [www.agglolac.ch](http://www.agglolac.ch) zur Verfügung.

#### *Fragen 1 bis 6*

Der Nidauer Stadtrat hat am 20. Juni 2013 die Planungsvereinbarung zwischen Biel, Nidau und dem Investor genehmigt und die daraus vereinbarten Grundsätze und Zielsetzungen betreffend Werte- und Risikoausgleich zur Kenntnis genommen. Der Vereinbarung Werte- und Risikoausgleich können sämtliche Modalitäten des „Deals“ zwischen den Städten und dem Investor entnommen werden.

Die Verträge sind unter <http://www.agglolac.ch/bibliothek/> einsehbar.

Im Mitwirkungsverfahren sind ähnliche Fragen wie diejenigen des Interpellanten aufgetreten. Dieser Antwort liegt ein Auszug des Mitwirkungsberichts bei. Der vollständige Bericht kann unter <http://www.agglolac.ch/aktuell/> eingesehen werden.

Bereits seit Langem ist bekannt, dass auf dem Areal archäologische Kulturschichten vorhanden sind. Zur Vertiefung der bisherigen archäologischen Kenntnisse hat der Archäologische Dienst des Kantons Bern Sondierungen durchgeführt, welche das Vorhandensein sogenannter Pfahlbauten bestätigen. Das städtebauliche Konzept AGGLOlac hat darauf reagiert und trägt dem archäologischen Schutz über weite Teile Rechnung. Aber auch so lässt sich eine teilweise Zerstörung der archäologischen Substanz nicht verhindern. In den betroffenen Teilbereichen muss diese vor ihrer Zerstörung dokumentiert und ausgegraben werden. Durch eine optimierte Bautechnik (beschränkte Unterkellerung bzw. «Bauen über den Ruinen») und vor allem durch die Priorisierung der archäologischen Arbeiten können die Archäologiekosten in einem im Verhältnis zu den geplanten Investitionen

---

<sup>1</sup> bestehend aus Präsidien und Vertretungen Gemeinderäte Biel und Nidau und Direktion Mobimo

für alle Beteiligten vertretbaren Rahmen gehalten werden. Mit dem Kanton wurden die Modalitäten und das „Kostendach“ für die Rettungsgrabungen vertraglich vereinbart. Die gesamthaft zur Verfügung stehenden Mittel für Rettungsgrabung betragen CHF 28 Mio. Der Kanton rechnet damit, dass der Bund CHF 3 Mio. übernimmt. Die restlichen CHF 25 Mio. werden je hälftig auf die beiden Städte (also Biel und Nidau zusammen CHF 12.5 Mio.) und den Kanton (ebenfalls CHF 12.5 Mio.) aufgeteilt. Der Archäologiekredit (Rahmenkredit CHF 15.5 Mio. inkl. Bundesbeitrag) des Kantons wird in der Septembersession des Grossen Rats<sup>2</sup> behandelt und soll über 15 Jahre laufen. Die bereits seit Längerem in der Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogenen Archäologiekosten werden bestätigt und mit dem Vertrag verbindlich festgelegt. Detailinformationen finden sich unter: <http://www.gr.be.ch/gr/de/index/geschaefte/geschaefte/suche/geschaeft.gid-b276e43faddc4366a66df26d9c7243a4.html>

*Frage 7*

Das Infrastrukturprojekt wird momentan erarbeitet. Resultate werden rechtzeitig für die Vorbereitung der Volksabstimmung vorliegen.

*Frage 8*

Der Gemeinderat wird im Hinblick auf die Volksabstimmung alle erforderlichen Abklärungen tätigen und die Resultate der Öffentlichkeit zugänglich machen.

2560 Nidau, 23. August 2016 sto

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin      Der Stadtschreiber

Sandra Hess                      Stephan Ochsenbein

Beilage: Auszug Mitwirkungsbericht

---

<sup>2</sup> Die Session wird bei der Behandlung des Geschäfts im Stadtrat bereits beendet sein.

<sup>2</sup> Sie setzt sich im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ein, insbesondere für

- a) eine Reduktion des Energieverbrauchs auf 2000 Watt Dauerleistung pro Einwohnerin oder Einwohner bis spätestens 2050;
- b) eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses auf eine Tonne pro Einwohnerin oder Einwohner und Jahr bis spätestens 2050;
- c) die Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energiequellen.

<sup>3</sup> Sie verfolgt das Ziel, unter Wahrung der Versorgungssicherheit den Bezug von Atomenergie schrittweise zu reduzieren und bis spätestens 2030 keine Atomenergie mehr zu beziehen.

Parallel zur Testplanung wurde ein Energiekonzept für AGGLOlac ausgearbeitet. Darin werden folgende zwei Varianten einer Wärmeenergieerzeugung zur vertieften Prüfung empfohlen: 1. Variante: Nutzung von Seewasser, 2. Variante: Abwärme aus Abwasser. Ein Variantenentscheid soll erst nach dem Vorliegen von Detailstudien gefällt werden. Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Die Wärmeversorgung auf dem Areal AGGLOlac erfolgt im Verbund, eventuell sogar mit anderen Arealen.
- Der Anteil erneuerbare Energie beträgt zwischen 66 % und 80 %.
- Es kommen hauptsächlich Energieträger wie Abwasser, Seewasser oder gleichwertige erneuerbare Energien zum Einsatz. Für die Spitzendeckung ist beispielsweise Erdgas möglich.
- Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss SIA Merkblatt 2040 (Stand Juli 2011) können erfüllt werden.

## 7. Hinweise zu den finanziellen Auswirkungen

### 7.1 Kosten und Ertrag für die öffentliche Hand

Eingaben

*Es wird angezweifelt, dass die Finanzierung der Altlasten und v. a. der archäologischen Fundstellen gesichert sei. Es dürfe nicht sein, dass vertraglich festgesetzt wird, dass der private Investor für eine bestimmte Summe aufkommen und Nidau den Rest übernehmen muss. Dies sei ein erhebliches Risiko für die Gemeinde und somit für die Steuerzahler.*

*Einige Teilnehmende möchten nicht, dass der private Investor die Gewinne einstreicht und die öffentliche Hand vor allem Kosten hat. Einzelne glauben, dass die hohe Dichte für die Investoren interessant sei, nicht jedoch für die lokale Bevölkerung.*

*Von mehreren Seiten wird eine Darstellung von Kosten und Ertrag für die öffentliche Hand gefordert (Archäologie, Altlasten, Infrastruktur, Unterhalt).*

Antwort

Die beiden Städte Nidau und Biel haben – nach einer gemeinsamen Ausschreibung – die Zusammenarbeit mit dem aktuellen Investor beschlossen. In einem Vertrag werden die genannten Fragen geklärt. Der Vertrag wird der Bevölkerung von Nidau und Biel zur Volksabstimmung vorgelegt.

Der Landpreis, den die beiden Städte erzielen, hängt vom Preis pro Quadratmeter Geschossfläche und nicht vom Preis pro Quadratmeter Landfläche ab. Dieses Prinzip wurde bereits der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Abschätzung der Wirtschaftlichkeit. Sie beruht auf der Vision AGGLOlac, Botschaft an SR, 2.5.13, Schätzung 2012:

**Aufwand**

Planungskosten	CHF 1'100'000
Sanierung Untergrund (= Altlasten)	CHF 5'600'000
Öffentliche Infrastruktur	CHF 50'700'000
Archäologie	CHF 12'500'000
Ökologische Kompensation	CHF 6'300'000
Übrige Kosten	CHF 15'000'000
Reserven	CHF 9'600'000
Landwert Biel	CHF 7'000'000
<b>Total Aufwand</b>	<b>CHF 107'800'000</b>

**Ertrag**

Verkauf Land (Baufelder)	CHF 110'000'000
Diverse Erträge	CHF 9'000'000
<b>Total Ertrag</b>	<b>CHF 119'000'000</b>

**Saldo / Gewinn****CHF 11'200'000**

*Vergleich Aufwand / Erträge (Basis: Wirtschaftlichkeit Städte, Stadt Nidau, Herbst 2015)*

Die Kosten für die Archäologie und die Sanierung des Untergrundes sind kritische Aufwandpositionen. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wird deshalb die Wirtschaftlichkeit vertieft untersucht. Es muss nachgewiesen werden, dass sowohl für die Gemeinden Nidau und Biel wie auch für den privaten Partner eine wirtschaftlich nachhaltige Lösung vorliegt.

Die Altlasten wurden bei deren Sanierung für die Expo.02 bereits grösstenteils beseitigt.

Fazit Wirtschaftlichkeit:

1. Die Wirtschaftlichkeit wird, basierend auf der Vision AGGLOlac, bei Archäologiekosten von rund CHF 12.5 Mio. zulasten AGGLOlac erreicht.
2. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wird, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen Archäologie, ISOS und Baugrund, die Wirtschaftlichkeit stufenweise überprüft und in einem iterativen Prozess optimiert.

3. Mit dem in die Nutzungsplanung umzusetzenden städtebaulichen Entwicklungskonzept muss ein Konzept vorliegen, welches die Wirtschaftlichkeit sowohl für die beiden Gemeinden wie auch für den privaten Partner sicherstellt.

#### 7.1.1 Schulen, Kindergärten und ähnliches

Eingaben

*Gefragt wird, wo die Kinder der zusätzlichen 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner zur Schule oder in den Kindergarten gehen, wo gesundheitliche Dienste u. ä. angeboten werden, wie die Kanalisation u. ä. geregelt werden.*

Antwort

Die Schulraumplanung Nidau wird zurzeit vertieft überarbeitet. Die ersten Resultate werden voraussichtlich im Herbst 2016 vorliegen.

Die Kanalisation wird über die Infrastrukturanchlussgebühren finanziert.

## 8. Hinweise zur Qualitätssicherung

### 8.1 Qualitätssicherung

Eingaben

*Verschiedentlich wird die Qualitätssicherung unterstützt.*

Antwort

Die bisherige Planung von AGGLOlac basiert auf einem beispielhaften qualitätssichernden Verfahren mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb und einer Testplanung.

Das Reglement der Teilzonenplanänderung stellt sicher, dass dies auch weiterhin der Fall sein wird, indem einerseits je nach Baufeld Überbauungsordnungen, Wettbewerbe oder Studienaufträge gefordert und andererseits sämtliche Planungen von einem Qualitätssicherungsgremium begleitet werden. In diesem werden unabhängige Fachpersonen Einsitz nehmen, die Kontinuität und hohe bauliche Qualität sicherstellen können.

### 8.2 Festlegung der Verfahren

Eingaben

*Einige Antwortende wünschen eine frühzeitige Festlegung der Verfahren.*

Antwort

Die Verfahren zur Qualitätssicherung sind in den Artikeln zu den ZPP 7.1, 7.3 und 7.5 festgelegt.

In der ZPP 7.1 Schlossmatte ist die Situation noch recht offen. Im Rahmen eines Architekturwettbewerbs oder Studienauftrags werden die Volumetrie und die Architektur bestimmt.

In der ZPP 7.3 ist die Volumetrie des Hochhauses und des Langhauses am verlängerten Barkenhafen bereits recht präzise bekannt. Dieses ist besonders sensibel und hat höchste städtebauliche und architektonische Anforderungen zu erfüllen. Deshalb wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt - damit kann auch die Gestaltung dieses besonders wichtigen Gebäudes beeinflusst werden. Die Volumetrie der Bauten zwischen dem Hochhaus und dem Mühlerunsweg ist noch recht offen; sie wird grundsätzlich im Wettbewerb zum Hochhaus bestimmt.