



**Stadt Biel
Ville de Bienne**

Gemeindeabstimmung
vom **xx.xx.xxxx**

Botschaft

des Stadtrates
an die Stimmberechtigten
der Einwohnergemeinde Biel

betreffend

**Projekt AGGLOlac / Vertragswerke / Landübertragung /
Gründung Gemeindeverband**



1. Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Projekt AGGLOlac wollen Biel und Nidau 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.

Naherholungsgebiet
Bielerseebucht

Geplant ist ein durchgehender Freiraumgürtel mit einer vielfältigen Parklandschaft, grosszügigen Promenaden, Velo- und Fusswegen, Flachufern 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.

Freiraumgürtel am
Wasser

Die geplante Aufwertung der öffentlichen Freiräume am See erfordert grosse Investitionen. Biel und Nidau 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.

Finanzierung ohne
Steuergelder

Im rückwärtigen Teil des Areals plant Nidau in Zusammenarbeit mit der Stadt Biel ein Wohnquartier nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft für bis zu 1700 Bewohnerinnen und Bewohner. Die Entwicklung dieses Quartiers erfolgt in einer engen Zusammenarbeit der Städte Biel und Nidau 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.

Nachhaltiger
Wohnungsbau

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

Zwischen Stadt und
See

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 Biel und Nidau sowie die Mobimo AG die erforderlichen rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen schaffen und vertraglich sichern. Die beiden Städte gründen zudem 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.

Gemeindeverband

2. Worüber wird abgestimmt?

Ihr AGGLOlac ist ein gemeinsames Projekt der Stadt Biel und der Stadt Nidau 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:

Gemeinsame Planung

- 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 Biel und Nidau 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 Biel und Nidau 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.

Inhalte des Geschäfts

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

Gesamtbeschluss



3. Die Vorlage im Detail

AGGLOlac eine Übersicht

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:

Der
Freiraumgürtel
am See

- Verlängerung des Barkenhafens bis zur Dr.-Schneider-Strasse und Ausbau zum Hafen mit Promenaden und Gaststätten («Marina») sowie grüne Verbindungachse 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 anstelle 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.

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

Das Seequartier

sowie den Zufahrten zu den unterirdischen Parkieranlagen und zum Barkenhafen – weitgehend autofrei. Die Energie zum Heizen und Kühlen des Quartiers wird nahezu klimaneutral dem Seewasser entnommen.

3.1 Worum es geht

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.

Naherholungsgebiet
Seebucht



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

Bedarf nach
öffentlichen Freiräumen

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.

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 lassen sich das Verkehrswachstum bremsen, wenn die Menschen vermehrt dort wohnen, wo sie arbeiten und die Freizeit verbringen.

Siedlungsentwicklung
«nach innen»

AGGLOlac ermöglicht Wachstum auf eine umweltverträgliche Weise. Der schonende Umgang mit den Ressourcen Boden und Energie ist ein zentrales Anliegen. Die Wärmeerzeugung zum Heizen sowie von Kälte zum Kühlen erfolgt nahezu CO₂-neutral mit Seewasser. AGGLOlac ist denn auch mit dem Zertifikat «2000-Watt-Areal in Planung» 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.

Kernthema
Umweltverträglichkeit

3.2 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.

Impuls durch Expo.02

Eine Machbarkeitsstudie der beiden Städte bestätigte das grosse Potenzial von AGGLOlac. Als grösste Landeigentümer im Areal trieben Biel und Nidau 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.

Zwei Städte und
privater Partner

Auf der Grundlage einer von beiden Stadtparlamenten genehmigten Planungsvereinbarung schlossen sich Biel und Nidau 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.

Internationaler
Ideenwettbewerb

3.3 Merkmale des Seequartiers

In ihrem Bericht zum Ideenwettbewerb 2013/2014 beschrieb die Jury den Siegevorschlag 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.»

Kernanliegen
Aufenthaltsqualität

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:

Durchgehende
Parklandschaft

- Der Seeuferweg: Im Abschnitt des Bieler Strandbads ist dieser eine breite Promenade. Er überquert das Becken des Barkenhafens über eine Zugbrücke und führt in

Seeuferweg

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 Hafetrieb (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.

Erholung und Sport

Strandbäder

Barkenhafen

Naturräume

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.

«Maritime» Ambiance



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 Gärten finden die Bewohnerinnen und Bewohner zahlreiche Begegnungs- und Rückzugsorte. Die Lago Lodge bleibt als Treffpunkt am heutigen Standort und kann sich

Städtische Dichte und
Durchlässigkeit

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.

Zugängliche
Aussenräume

Gemeinnütziger
Wohnungsbau

Wahrzeichen Hochhaus



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 Dezember 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.

Velo-, Fuss- und
öffentlicher Verkehr

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.

Parkplätze und
Fahrtenkontingent

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).

Grösstenteils
verkehrsfrei

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.

CO₂-neutrale
Wärmeversorgung

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.

Strom und Kanalisation

Realisierung

Die Umsetzung der Planung AGGLOlac wird voraussichtlich etappenweise und über einen längeren Zeitraum erfolgen. Bereits in der ersten Phase werden die Städte Biel und Nidau 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.).

Erste Etappe
Freiraumgestaltung

Biel und Nidau 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.

Qualitätssichernde
Massnahmen

3.4 Anpassung der baurechtlichen Grundordnung

Um das Projekt umzusetzen, muss die baurechtliche Grundordnung der Stadt Nidau in diesem Gebiet angepasst werden. Diese Anpassung liegt in der alleinigen Kompetenz der Stadt Nidau.

In Kompetenz der Stadt
Nidau

Die baurechtliche Teilgrundordnung AGGLOlac setzt sich aus den folgenden Planungsinstrumenten zusammen:

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

Planungsinstrumente

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

Teilbaureglement
AGGLOlac

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 Teilbaugelände 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.

Bauzonenplan



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. Im Weiteren bezeichnet der Nutzungszonenplan die Grünzonen und den Verkehrsraum.

Nutzungszonenplan

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.

Schutzzonenplan

Der Uferschutzplan See ist eine Überbauungsordnung, die regelt, auf welchen Flächen im ufernahen Freiraumgürtel welche Nutzungen zulässig sind. Namentlich festgelegt werden unter

Uferschutzplan See

anderem die Zonen für öffentliche Nutzungen (z. B. Strandbäder), die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (z. B. Hafengebiete), die Freiflächen für Erholung und Sport, die Uferschutzzonen, 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 Rechtsverwendungen 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 Grundordnung vom 4. Juni bis 6. Juli 2020 nötig.

Diverse
Detailanpassungen

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.

Weiteres Verfahren

3.5 Finanzierung und Umsetzung

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, gründen die beiden Städte den Gemeindeverband Seeufer Nidau-Biel/Bienne. Dieser ist das rechtlich selbstständige Organ von Biel und Nidau 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).

Organ der Städte Biel
und Nidau

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

Verbandsaufgaben

- 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 Biel und Nidau bilden den Vorstand. Dieser fällt alle Entscheide und beschliesst sämtliche Ausgaben, die zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen nötig sind.

Organisationsreglement



Vertrag und Grundstücksgeschäfte

Hinweis: Der Plan «Zukünftige 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

Rechtsverbindliche
Sicherung

Baurechte und
Verkauf

Direktverkauf
Nidau

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.

Verwendung des Ertrags

- 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.

Strom und Kanalisation

Verpflichtung der Mobimo AG

Gemeinnütziger Wohnungsbau

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.

Inkrafttreten

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

Ertrag und Kosten

- 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.

Gewinnverwendung

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. Die Stadt Biel entnimmt der Spezialfinanzierung 2028 zusätzlich die geschätzte Differenz von CHF 1,3 Mio. zwischen Heimfallentschädigung und Einbringungswert für Péniche und Barkenhafen.

Abschreibung
Buchwerte

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 Baurechtsparzellen (CHF 4 Mio.), des neuen Hafens (CHF 7,1 Mio.), der Liegenschaften Péniche (CHF 1 Mio.) und

Vermögenswerte
Gemeindeverband

Barkenhafen (CHF 6 Mio.) sowie des Grundstücks von Soft Car Wash (CHF 1,05 Mio.).

4. Art und Inhalt der Beschlussfassung

Für die Umsetzung des Projekts AGGLOlac sind verschiedene Beschlüsse der Stimmberechtigten der Gemeinden Biel und Nidau erforderlich. In Biel beschliessen die Stimmberechtigten

- die Gründung des Gemeindeverbands Seeufer Nidau-Biel/Bienne und das Organisationsreglement des Verbands sowie den Beitritt der Stadt Biel,
- die unentgeltliche Übertragung der Grundstücke der Stadt Biel im Gebiet AGGLOlac an den Gemeindeverband und weitere Grundstücksgeschäfte.

Die beiden Beschlüsse bedingen sich 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.

Die Stimmberechtigten von Nidau fassen entsprechende Beschlüsse für die Stadt Nidau. Sie beschliessen überdies

- die baurechtliche Teilgrundordnung AGGLOlac
- sowie die Genehmigung des Rahmenkredits von CHF 7,8 Millionen für die Erschliessung des Gebiets AGGLOlac (Strom und Abwasser).

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

Weitere Informationen

Der Bericht an den Stadtrat, mit weiteren Details, kann auf der Website der Stadt Biel unter folgender Adresse eingesehen werden:

www.biel-bienne.ch/agglolac

Haben Sie weitere Fragen? Die Finanzdirektion steht Ihnen zur Verfügung: (info.dfi@biel-bienne.ch, 032 326 13 11).

5. Argumente für und gegen das Projekt

Der Stadtrat hat dem Projekt im Rahmen seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx mit XX gegen XX Stimmen, bei XX Enthaltungen zugestimmt.

DAFÜR

Die Mehrheit des Stadtrates empfiehlt, aus folgenden Gründen JA zu stimmen :

- xxx
- xxx
- xxx

DAGEGEN

Eine Minderheit des Stadtrates empfiehlt, aus folgenden Gründen NEIN zu stimmen :

- xxxx
- xxxx
- xxx

Der Stadtrat empfiehlt, das «Projekt AGGLOlac» anzunehmen.

6. Beschlussesentwurf

Die Einwohnergemeinde Biel, nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom xx.xx.xxxx betreffend «Projekt AGGLOlac / Vertragswerke / Landübertragung / Gründung Gemeindeverband», gestützt auf Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe c und Artikel 12 Ziffer 1 Buchstabe d der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1) beschliesst:

1. Sie beschliesst die Gründung und das Organisationsreglement des Gemeindeverbands «Seeufer Nidau-Biel/Bienne» sowie den Beitritt der Stadt Biel zu diesem Verband.
2. Sie stimmt den mit Vertrag zwischen der Stadt Nidau, der Stadt Biel und der Mobimo AG vom 30. April 2020 vereinbarten Rechtsgeschäften der Stadt Biel betreffend Grundstücke, namentlich der unentgeltlichen Übertragung von Grundstücken an den Gemeindeverband «Seeufer Nidau-Biel/Bienne», zu.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse beauftragt, soweit die Stadt Biel zuständig ist, namentlich mit der erforderlichen finanztechnischen Abwicklung der unentgeltlichen Eigentumsübertragungen. Der Gemeinderat wird ermächtigt, diese Kompetenzen an die zuständige Direktion zu delegieren.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac der Stadt Nidau 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 Nidau die für das vollständige Wirksamwerden des Vertrags vom 30. April 2020 erforderlichen Beschlüsse fasst.

Biel, {{Datum}}

Namens des Stadtrates

Der Stadtratspräsident:

Leonhard Cadetg

Die Ratssekretärin:

Regula Klemmer

Abstimmungsfrage

«Wollen Sie das Projekt AGGLOlac gemäss Botschaft des Stadtrates vom **xx.xx.xxxx** annehmen?»

Mit **XX** JA, **XX** NEIN et **XX** Enthaltungen empfiehlt Ihnen der Stadtrat dieser Vorlage zuzustimmen.

Hinweis:

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

www.biel-bienne.ch/agglolac

www.agglolac.ch → Bibliothek

Folgende Dokumente stehen zudem auf der Stadtkanzlei Biel, Mühlebrücke 5, 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

Diese Abstimmungsbotschaft enthält folgende gedruckte Anhänge und Beilagen als ergänzende Informationen:

- Organisationsreglement Gemeindeverband Seeufer Nidau-Biel/Bienne
- Auszüge aus dem Vertrag betreffend das Projekt AGGLOlac in Nidau
- Faltblatt mit Plänen und Modellbild

