

AGGLOlac

**Bericht der Gemeinderäte von Nidau und Biel
an die Stadträte von Nidau und Biel**



Nidau / Biel, 2. Mai 2013

Impressum

Projektleitung AGGLOlac

Nidau:

Adrian Kneubühler, Stadtpräsident (Vorsitz)

Elisabeth Brauen, Vice-Stadtpräsidentin

Stephan Ochsenbein, Stadtschreiber

Ulrich Trippel, Abteilungsleiter Infrastruktur (ab 01.01.2012)

Hanspeter Jungi, Abteilungsleiter Infrastruktur (bis 31.12.2011)

Biel:

Erich Fehr, Stadtpräsident

Hubert Klopfenstein, Baudirektor (bis 31.12.2012)

Silvia Steidle, Finanzdirektorin (ab 01.01.2013)

François Kuonen, Leiter Abteilung Stadtplanung

Peter Treier, Leiter Abteilung Liegenschaften (bis 31.03.2013)

Franz Hostettler, Direktionssekretär Finanzdirektion

Mobimo Management AG:

Christoph Caviezel, CEO

Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung

Jürg Mosimann, Projektentwickler Arealentwicklung

Stefan Dambacher, Leiter Arealentwicklung

Projektunterstützung

Karl L. Fahrländer, ad!vocate, Bern

Beat Kästli, ecoptima ag, Bern

Genehmigungsvermerke

Genehmigt durch die Projektleitung AGGLOlac am 3. April 2013

Genehmigt durch den Gemeinderat Nidau, 21. Mai 2013

Genehmigt durch den Gemeinderat Biel, 8. Mai 2013

Inhaltverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	5
A Ausgangslage	8
1 Machbarkeitsstudie.....	8
2 Beschlüsse Behörden von Nidau und Biel	8
3 Vereinbarungen	9
3.1 Nidau - Biel	9
3.2 Nidau - Biel - Mobimo AG.....	9
B Ergebnisse Zusatzabklärungen	10
4 Einleitung.....	10
5 Werte- und Risikoausgleich	10
6 Zusammenarbeit öffentliche Hand – privater Partner	14
7 Privater Partner.....	16
8 Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung	19
8.1 Nachhaltigkeit Einwohnergemeinde Nidau	19
8.2 Nachhaltigkeit im Projekt AGGLOlac	20
8.3 Qualitätssicherndes Verfahren	21
8.4 Preis ESP Wohnen.....	25
8.5 Fazit Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung	26
9 Archäologie.....	26
9.1 Archäologische Sondiergrabungen 2010/2011	26
9.2 Gutachten Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege.....	26
9.3 Beurteilung durch den Kanton	27
9.4 Bundesamt für Kultur	28
9.5 Vorgehen mit dem Kanton.....	29
9.6 Fazit Archäologie.....	29
10 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).....	30
10.1 Gutachten Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege.....	30
10.2 Abklärungen beim Bundesamt für Kultur.....	31
10.3 Vorgaben für das qualitätssichernde Verfahren	31

11	Baugrund und Foundation	32
11.1	Bericht der geotechnischen Studiengruppe	32
11.2	Foundationsvariante EKD-Gutachten.....	33
11.3	Weiteres Vorgehen.....	33
12	Altlasten.....	33
13	Entwässerung	34
14	Grundeigentümer und Baurechtsnehmer	34
14.1	Generelle Kontaktaufnahme.....	34
14.2	Anlage der Schifffahrtsgesellschaft und Schwemmholzuladestelle	34
14.3	Tennisplätze	35
15	Rodung der Parzelle 897	35
16	Übergeordnete Planung.....	36
16.1	Sachplan Seeverkehr	36
16.2	Richtplan Bieler Bucht	36
17	Wirtschaftlichkeit.....	37
17.1	Fazit Wirtschaftlichkeit.....	38
18	Fazit Phase "Zusatzabklärungen"	38
C	Weiteres Vorgehen: Phase "Planung".....	39
19	Projekttablauf.....	39
D	Finanzierung	40
20	Kredite Machbarkeitsstudie / Zusatzabklärungen.....	40
21	Finanzierung Phase "Planung"	40
E	Interkommunale Kommission AGGLOlac.....	41
F	Initiative "PubliLac"	42
G	Kommunikation / Medienmitteilungen.....	43
H	Würdigung der Gemeinderäte von Nidau und Biel.....	44
I	Antrag.....	45
	Anhänge.....	47

Das Wichtigste in Kürze

Die Bedeutung von AGGLOlac reicht weit über die erwarteten finanziellen Erträge für die beiden Gemeinden (Erträge aus Landverkauf, zusätzliche Steuereinnahmen) hinaus. Mit dem neuen Quartier erhalten Nidau und Biel einen direkten Seeanstoss. Was ein solcher für die Attraktivität einer Stadt bedeutet, lässt sich unschwer anhand von Beispielen wie Neuenburg, Luzern, Lugano oder Genf erkennen. Wie deren Seequartiere soll AGGLOlac nicht nur begehrten Wohnraum an attraktiver Lage schaffen, sondern unter Beachtung der Vorgaben des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (ISOS) der gesamten Bevölkerung ermöglichen, ganzjährig vom urbanen Leben am Wasser zu profitieren. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Wichtigkeit von AGGLOlac für die Grün- und Freizeitflächen zwischen Zihl und Nidau-Büren-Kanal, insbesondere auch entlang des Sees, hinzuweisen. Diese können dank den Erträgen aus dem Landverkauf gegenüber heute vergrössert und klar aufgewertet werden. Gleiches wäre angesichts der Grösse des Gebiets mit einer Finanzierung aus Eigenmitteln der Gemeinden kaum denkbar.

AGGLOlac bietet zudem die einmalige Chance, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung in der Region zu stärken. Das Projekt ermöglicht qualitatives Wachstum an attraktivster und bestens erschlossener Lage im Zentrum der Agglomeration. Dadurch wirkt AGGLOlac auch der Zersiedelung der Landschaft und den damit verbundenen ständig wachsenden Mobilitätsbedürfnissen der Bevölkerung entgegen. Das Vorhaben erfüllt so in bemerkenswerter Weise die Kriterien einer regionalen Siedlungsentwicklung, die sich an den Zielen der Nachhaltigkeit und der langfristigen Wertschöpfung orientiert.

Die Städte Nidau und Biel wollen auf dem Gelände des ehemaligen expo.parks in Nidau ein neues, attraktives Wohnquartier für verschiedene Anspruchsgruppen schaffen; dazu gehört auch die Möglichkeit für die Realisation von Genossenschaftswohnungen. Zu diesem Zweck wurde ein privater Partner gesucht und in der Firma Mobimo AG gefunden, welcher in einem gemeinsam mit den beiden Städten zu organisierenden städtebaulichen Wettbewerb die Grundlagen für die Überbauung des Geländes erarbeitet und anschliessend das notwendige Land erwirbt. Mit dem Erlös aus dem Landverkauf soll die Infrastrukturbereitstellung finanziert werden.

Erst im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wird bestimmt werden, welche Flächen frei gehalten werden können und sollen. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle, unter anderem die Anforderungen der Archäologie, die Verhältnisse des Baugrundes oder ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz).

Den beiden Parlamenten von Nidau und Biel wird mit diesem Bericht die Planungsvereinbarung mit dem privaten Projektentwickler (Mobimo AG) zur Genehmigung unterbreitet. Der Vertrag über den Werte- und Risikoausgleich wird zur Kenntnis genommen. Erst damit erhalten die beiden Gemeinderäte die Möglichkeit, das Projekt im nachfolgend dargelegten Rahmen weiter zu verfolgen und insbesondere eine Projektgesellschaft zu gründen und den städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen.

Dieser Bericht baut auf das Dokument "Vision AGGLOlac, Bericht an die Stadträte" vom 27./31. August 2010 und die darin zusammengefasste Machbarkeitsstudie auf. Dort wurde entschieden, mehrere Themenbereiche vertieft abzuklären. Die Ergebnisse dieser Zusatzabklärungen sind Gegenstand des vorliegenden Berichts.

Konkret geht es in den Anträgen um die folgenden Punkte:

Genehmigung Zusammenarbeit öffentliche Hand – privater Partner

Das erarbeitete "Konzept Projektträgerschaft" regelt die Zusammenarbeit der Organe über alle Projektphasen. Als Trägerin der Arealentwicklung in der Phase "Planung" wird die Projektgesellschaft AGGLOlac gegründet, in welcher die beiden Städte sowie der private Partner vertreten sind. Die Planungsvereinbarung regelt Organisation, Kompetenzen, Modalitäten der Beschlussfassung und Finanzierung für die Projektgesellschaft.

Kenntnisnahme Werte- und Risikoausgleich zwischen Biel und Nidau

In einer Vereinbarung haben sich die Städte Nidau und Biel sowie der private Partner in der Zwischenzeit auf die Verteilung der Gewinne aus dem Landverkauf, die Übernahme von Realisierungskosten und allfälliger Verluste geeinigt. Die Vereinbarung wird im Rahmen der ohnehin für das Projekt notwendigen Volksabstimmungen den Stimmbürgern von Biel und Nidau zur Genehmigung vorgelegt.

Bestätigung des vorgesehenen qualitätssichernden Verfahren

Es ist ein mehrstufiges qualitätssicherndes Verfahren vorgesehen. Ein städtebauliches Gesamtkonzept soll in der Phase "Planung" mittels eines Ideenwettbewerbs und einer anschliessenden Testplanung entwickelt werden. Dort werden auch die Eckwerte und Verfahren für die Architekturwettbewerbe in der Phase "Projektierung / Realisierung" festgelegt. Im Weiteren wird im vorliegenden Bericht der aktuelle Stand des Projekts dargestellt, unter anderem zu den folgenden Punkten:

Verfahren zur Wahl des privaten Partners

Um die finanzielle Beteiligung und das Risiko für die Städte Nidau und Biel gering zu halten, wurde ein privater Partner als Investor und Projektentwickler gesucht. Dies geschah mittels öffentlicher Ausschreibung. Es gingen fünf Bewerbungen ein, ausgewählt wurde die Mobimo AG.

Nachhaltigkeit

Die Mobimo AG wird in der Planungsvereinbarung verpflichtet, ein Quartier nach den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung zu realisieren.

Archäologie

Eingeholte Gutachten bestätigen, dass die Bebauung des Perimeters durch die Archäologie nicht verhindert, gegebenenfalls aber eingeschränkt wird. Eine Mitfinanzierung des Kantons ist notwendig und Gegenstand weiterer Abklärungen.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Auf dem AGGLOlac-Perimeter sind verschiedene ISOS-Schutzgebiete vorhanden. Eingeholte Gutachten begrüssen eine Gesamtplanung, unter der Beachtung von Auflagen. Eckwerte für das qualitätssichernde Verfahren wurden mit dem Amt für Kultur des Kantons Bern festgelegt.

Baugrund und Foundation

Eine Studiengruppe hat die Beschaffenheit des Baugrundes, die Foundationsmöglichkeiten und Auswirkungen auf die archäologischen Kulturschichten untersucht. Es konnte gezeigt werden, welche grundsätzlichen, z.T. einschränkenden Lösungsmöglichkeiten vorhanden sind. Es liegt jedoch noch keine abschliessende Lösung vor, zusätzliche Studien im weiteren Projektverlauf sind notwendig.

Altlasten

Die Zusatzabklärungen erbrachten keine neuen Erkenntnisse bezüglich der Altlasten. Die Schlussfolgerungen der Machbarkeitsstudie sind daher immer noch aktuell: Der Perimeter AGGLOlac ist grösstenteils mit Altlasten belegt. Aus diesem Grund entstehen zusätzliche, aber tragbare Kosten.

Genereller Entwässerungsplan

Notwendige Investitionen ins Entwässerungsnetz können aus den Erträgen aus den Anschlussgebühren finanziert werden.

Grundeigentümer und Baurechtsnehmer

Die betroffenen privaten Grundeigentümer und Baurechtsnehmer sind kontaktiert und soweit möglich über die laufenden Planungsarbeiten orientiert worden.

Wirtschaftlichkeit

Kritisch sind vor allem Archäologie und Sanierung des Untergrundes. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wird, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen Archäologie, ISOS und Baugrund, die Wirtschaftlichkeit stufenweise überprüft und in einem iterativen Prozess optimiert.

A Ausgangslage

1 Machbarkeitsstudie

Für das Gebiet des ehemaligen Expo-Areals hat die Einwohnergemeinde Biel 2008 die Vision AGGLOlac entwickelt. Der Stadtrat von Nidau hat im März 2009 den Gemeinderat von Nidau beauftragt, bis im September 2010 eine Machbarkeitsstudie vorzulegen.

Im Papier "Vision AGGLOlac, Bericht an die Stadträte" vom 27. / 31. August 2010¹ haben die Gemeinderäte von Nidau und Biel ihren jeweiligen Stadträten die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und weiterer Abklärungen unterbreitet.

Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass die Umsetzung der Vision grundsätzlich machbar ist.

Inhalte des Berichtes an die Stadträte waren:

- Ergebnisse der Machbarkeitsstudie ;
- Vergleich und Beurteilung der Varianten "Status Quo", "expo.park" und "AGGLOlac" bezüglich sozioökonomischer und wirtschaftlicher Konsequenzen;
- Massnahmen für die Phase "Zusatzabklärungen": Ausarbeiten Vertrag Werte-/ Risikoausgleich, Ausarbeiten der rechtlichen Grundlagen für die Gründung einer Projektträgerschaft, Evaluationsverfahren und Wahl privater Projektpartner, Vereinbarung mit dem Kanton Bern betr. Archäologie und Sondiergrabungen, Studie betr. Auswirkungen und Kostenfolgen AGGLOlac auf Entwässerungsleitungen ausserhalb Projektperimeter AGGLOlac, Aktualisieren der Wirtschaftlichkeitsrechnung, Projektplanung für die nächste Phasen;
- Anträge an die Stadträte von Nidau und Biel.

2 Beschlüsse Behörden von Nidau und Biel

Gestützt auf den Bericht haben der Stadtrat von Nidau am 16.9.2010 und der Stadtrat von Biel am 21.10.2010:

- je einen Nachkredit von CHF 150'000.- für die Phase Zusatzabklärungen genehmigt;
- die Eckwerte der Vision AGGLOlac für das Ausschreibungsverfahren für einen privaten Partner zur Kenntnis genommen;

¹ www.agglolac.ch/projektdokumentation/projektstand

- die Eckwerte für die Einsetzung einer interkommunalen Kommission AGGLOlac beschlossen und die Gemeinderäte beauftragt, ein Reglement auszuarbeiten;
- die Auslösung der Zusatzabklärungen bestätigt und die Gemeinderäte beauftragt, den Stadträten bis spätestens Mitte 2012 weitere Kreditanträge für die nächsten Planungsphasen zu unterbreiten;
- ihre Gemeinderäte beauftragt, gleichzeitig mit dem Kreditantrag den Stadträten je den Vertrag über den Werte- und Risikoausgleich zwischen den Einwohnergemeinden Nidau und Biel und für die Zusammenarbeit mit einem privaten Partner zu unterbreiten.

Der Stadtrat von Nidau hat zudem beschlossen:

- das Projekt Zonenplanänderung "expo.park Nidau" bis auf weiteres zu sistieren;
- die stadträtliche Begleitkommission "expo.park Nidau" per 31.12.2010 aufzuheben.

Die beiden Stadträte haben an einer weiteren Sitzung (Nidau: 18.11.2010, Biel: 15.12.2010) das Reglement für die interkommunale stadträtliche Kommission AGGLOlac beschlossen und ihre jeweiligen Vertretungen in der Kommission gewählt.

Der Stadtrat von Nidau hat am 15.3.2012 einen Zusatzkredit von CHF 100'000.- für die Phase "Zusatzabklärungen" beschlossen.

3 Vereinbarungen

3.1 Nidau - Biel

Grundlage für die Zusammenarbeit der Städte Nidau und Biel in der Phase "Zusatzabklärungen" bildet die "Vereinbarung betreffend der Weiterentwicklung der Vision AGGLOlac"². Diese wurde durch den Gemeinderat von Nidau am 27.11.2010 und durch den Gemeinderat von Biel am 23.12.10 beschlossen.

3.2 Nidau - Biel - Mobimo AG

Grundlage für die Zusammenarbeit der Städte Nidau und Biel mit der Mobimo AG in der verlängerten Phase "Zusatzabklärungen" bildet die "Vereinbarung betreffend Vision AGGLOlac (verlängerte Phase Zusatzabklärungen)"³. Diese wurden durch den Gemeinderat von Nidau am 6. November 2012 und durch den Gemeinderat von Biel am 9. November 2012 beschlossen und am 20. November, bzw. 22. November 2012 unterschrieben.

² http://www.agglolac.ch/assets/download/101129_VereinbarungZusatzabkl.pdf

³ http://www.agglolac.ch/assets/download/121120_Vereinbarung_Verlaengerung_Zusatzabkl.pdf

B Ergebnisse Zusatzabklärungen

4 Einleitung

Im Rahmen der Zusatzabklärungen wurden folgende Themen bearbeitet:

- Werte- / Risikoausgleich zwischen den Gemeinden (vgl. Kap. 5)
- Zusammenarbeit öffentliche Hand – privater Partner (vgl. Kap. 6)
- Evaluation privater Partner (vgl. Kap.7)
- Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung (vgl. Kap. 8)
- Technische Abklärungen:
 - ↳ Archäologie (vgl. Kap. 9)
 - ↳ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (vgl. Kap. 10)
 - ↳ Baugrund und Foundation (vgl. Kap. 11)
 - ↳ Altlasten (vgl. Kap. 12)
 - ↳ Genereller Entwässerungsplan (vgl. Kap. 13)
 - ↳ Grundeigentümer und Baurechtsnehmer (vgl. Kap. 14)
- Wirtschaftlichkeit (vgl. Kap. 17)

5 Werte- und Risikoausgleich

Der angestrebte Erlass von neuen Nutzungsvorschriften wird die Werte der im Projektperimeter AGGLOlac liegenden Grundstücke beeinflussen. Mit dem Werte- und Risikoausgleich sind deshalb gemäss Bericht der Gemeinderäte an die Stadträte vom 27. / 31. August 2010, die Aufteilung der Kosten und Erträge sowie die Risikoallokation zwischen den beiden Gemeinden zu regeln. Der Werte- und Risikoausgleich ist damit zunächst zwischen den beiden Grundeigentümerinnen Stadt Nidau und Stadt Biel und sodann zwischen den Grundeigentümerinnen und der Einwohnergemeinde Nidau als hoheitlich handelndes Gemeinwesen vorzunehmen.

Um die den beiden Grundeigentümerinnen bei der Bereitstellung des Baulandes obliegenden Verpflichtungen möglichst präzise umschreiben und so die den beiden Städten daraus erwachsenden Verpflichtungen eingrenzen zu können, zeigte sich im Verlaufe der Verhandlungen, dass auch der private Partner in die Vereinbarung über den Werte- und Risikoausgleich einzubeziehen ist. Der private Partner hat sich dabei bereit erklärt und verpflichtet, die den Städten als Grundeigentümerinnen für die Bereitstellung des Baulandes obliegenden Aufgaben (Beseitigung von Altlasten, archäologische Arbeiten, etc.) so zu umschreiben, dass den Grundeigentümerinnen ein angemessener Gewinn verbleiben sollte.

Zunächst ist allerdings unter den beiden Gemeinden als Grundeigentümerinnen zu prüfen, zu welchen Konditionen diese ihr Land einbringen und wie die Verteilquote von Gewinn oder Verlust zu ermitteln ist, wenn das Land verkauft und alle den Grundeigentümerinnen anfallenden Kosten gedeckt sind. Dabei sind aus dem Verkaufserlös der Baufelder an den privaten Partner alle zur Umsetzung des Projektes AGGLOlac notwendigen Massnahmen (Archäologie, Bodensanierung, Infrastrukturanlagen, Erschliessung, öffentliche Aussenräume, Ausgleichszahlungen, ökologische Kompensationsmassnahmen, Landkäufe, Planungskosten, etc.) möglichst so zu erfüllen, dass alle erforderlichen Vorkehren getroffen werden können und den Grundeigentümerinnen ein befriedigender Ertrag, möglichst aber kein Verlust verbleibt. Gegenüber der Stadt Nidau als für die Planung zuständige, hoheitlich handelnde Gemeinde, ist zudem die Frage der Erhebung von allfälligen Mehrwertabgaben und die Abgeltung der öffentlichen Infrastrukturkosten (öffentliche Leitungen und öffentliche Strassen) zu prüfen.

Dieser Ausgleich zwischen den Gemeinden Nidau (als hoheitlich handelndes Gemeinwesen und als Grundeigentümerin) und Biel (als Grundeigentümerin) bildet einen ersten Teil der abzuschliessenden Vereinbarung über den Werte- und Risikoausgleich und über die Modalitäten für die Bereitstellung des Baulandes. Angesichts der daraus für die beteiligten Gemeinden denkbaren Verpflichtungen, fällt der Abschluss dieser Vereinbarung in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten. Es ist deshalb vorgesehen, die Vereinbarung anlässlich der für die Planung AGGLOlac notwendigen Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Nidau) und der für den Verkauf des AGGLOlac-Landes ohnehin erforderlichen Abstimmungen (Nidau und Biel) den Stimmberechtigten zur Genehmigung vorzulegen. Der Werte- und Risikoausgleich ist eine Folge dieses Verkaufs.

Damit für die weiteren Planungsschritte ausreichende Vorgaben vorliegen, haben sich die Gemeinderäte und der private Investor aber – unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die dafür zuständigen Gemeindeorgane – über die für die Ermittlung des Werte- und Risikoausgleichs geltenden Grundsätze in einer Vereinbarung (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich) wie folgt geeinigt⁴:

- Die Eigenschaften oder Risiken (geltende und künftige Nutzungsvorschriften, Archäologie, Bodenbelastung, Altlasten, etc.) der den beiden Gemeinden gehörenden Grundstücke werden nicht einzeln und unterschiedlich bewertet. Für den Perimeter AGGLOlac ist vielmehr, unabhängig von den konkreten Verhältnissen auf den einzelnen Grundstücken, eine auf die insgesamt anfallenden Kosten abstellende Gesamtbetrachtung vorgesehen (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich, Ziff. 6). Jeder andere Ansatz wäre zufällig und mit vernünftigem Aufwand gar nicht zu bewältigen.

⁴ Ausgehend von dem bereits im Bericht an die Stadträte vom August 2010 verfolgten pragmatischen Ansatz.

- Die öffentlichen Detailerschliessungsstrassen werden nach den anerkannten Vorgaben der Baugesetzgebung (vgl. Art. 112 ff BauG) vollständig den Grundeigentümern angelastet und sind aus dem Verkaufspreis des AGGLOlac-Landes zu bezahlen. Dasselbe gilt auch für allfällige Basiserschliessungsstrassen, soweit solche im AGGLOlac-Perimeter überhaupt erstellt werden sollten (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich, Ziff. 10).
- Die Kosten der öffentlichen Leitungen (Abwasser) sind über Gebühren (Anschlussgebühren) aus der jeweiligen Spezialfinanzierung der Stadt Nidau oder über die Finanzierungssysteme der jeweiligen besonderen Erschliessungsträger (Wasser, Elektrizität, andere Energieträger, Telekommunikation, etc.) zu decken (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich, Ziff. 11).
- In Weiterführung ihrer bisherigen Praxis verzichtet die Stadt Nidau auch für die im Perimeter AGGLOlac vorgesehenen Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe, soweit dies aufgrund der im dafür massgebenden Zeitpunkt geltenden Rechtslage möglich ist. Sollte dann infolge einer Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung oder aus andern Gründen eine Mehrwertabschöpfung zwingend vorgesehen und auch tatsächlich geschuldet sein, ist diese aus dem Verkaufserlös des AGGLOlac-Landes zu begleichen. Dabei sind die Aufwendungen aller Beteiligten für die Bereitstellung des Baulandes im Rahmen einer allfälligen Ermittlung der Mehrwertabgabe soweit als möglich in Abzug zu bringen (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich, Ziff. 15).
- Grundlage für die Bereitstellung des Baulandes bildet vorerst die im Bericht der Gemeinderäte an die Stadträte vom 27./31. August 2010 enthaltene Kosten- und Ertragsschätzung. Diese ist jeweils zu aktualisieren, sobald dies aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen angezeigt ist (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich, Ziff. 7).
- Die den Gemeinden obliegenden Verpflichtungen für die Bereitstellung des Baulandes sind so zu erfüllen, dass die dafür aus dem Verkauf des AGGLOlac-Landes zur Verfügung stehenden Mittel ausreichen. Dazu gehören insbesondere ein dosierter und auf das dafür zur Verfügung stehende Geld abgestimmter Einsatz der Mittel für die Archäologie und die Bearbeitung der Altlasten⁵ und Bauherrenaltlasten sowie eine darauf möglichst gut abgestimmte Nutzungsplanung, damit ein angemessener, der zu realisierenden Nutzung Rechnung tragender Landwert übrig bleibt. Dabei ist auch der private Investor zwingend in eine solche enge und laufend zu aktualisierende Kostenkontrolle einzubinden (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich, Ziff. 8f).

⁵ Altlasten sind unabhängig von irgendwelchem Projekt sanierungsbedürftig. Bei Bauherrenaltlasten muss eine Sanierung erst anlässlich von Grundstück-Umnutzungen und -Neubauten erfolgen.

- Eine grösstmögliche Gewähr dafür, dass den Städten aus dem Verkauf des Landes im AGGLOlac-Perimeter ein angemessener Ertrag verbleibt, besteht in zweierlei Hinsicht:
 1. Mit der oben erwähnten kostenoptimierten Nutzungsplanung.
 2. Mit der die beiden Städte und den privaten Partner bindenden Verpflichtung, die Infrastrukturkosten nach Möglichkeit weiter zu senken und dabei auch eine Umgestaltung / Redimensionierung des Projektes zu prüfen, soweit dies aus Kostengründen erforderlich werden sollte.

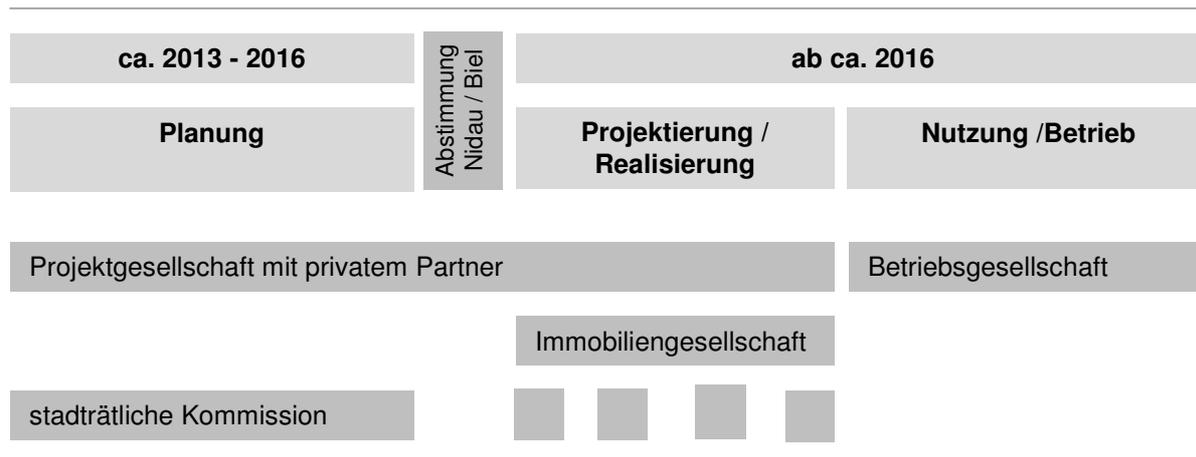
Daraus ist bis zu einem Betrag von CHF 7 Mio. vorab die Stadt Biel für ihre eingebrachten Grundstücke zu entschädigen. Soweit ein weitergehender Überschuss verbleiben sollte, ist dieser hälftig zwischen Nidau und Biel aufzuteilen. Eine (Vorab)entschädigung für das von ihr eingebrachte Land steht der Stadt Nidau angesichts der aus dem Verkaufserlös zu finanzierenden (öffentlichen) Infrastruktureinrichtungen und ihrer Vorteile als Standortgemeinde nicht zu (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich, Ziff. 12 ff).

- Mit der für alle Beteiligten aus Kostengründen geltenden Verpflichtung zur Überarbeitung/Redimensionierung des Projektes (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich, Ziff. 12 Abs. 3) sollte vermieden werden können, dass den Gemeinden aus dem Verkauf des Landes im AGGLOlac-Perimeter ein Verlust verbleibt. Sollte dies entgegen den Erwartungen aber dennoch eintreten, stünde dafür die Stadt Biel bis zum Anrechnungswert des von ihr eingebrachten Landes (CHF 7 Mio.) zu gleichen Teilen wie die Stadt Nidau ein. Für weitergehende Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich die Stadt Nidau (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich, Ziff. 14).
- Es ist zweckmässig und gut möglich, die Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern grundsätzlich auf technischer Ebene ausserhalb des Werte- und Risikoausgleichs zu regeln. Dabei haben sich alle Parteien verpflichtet, im Rahmen der wirtschaftlichen Vorgaben der geltenden Vereinbarungen zu einer möglichst zweckmässigen Regelung Hand zu bieten (vgl. Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich, Ziff. 16)

Vgl. Abschnitt I: Antrag 2, Seiten 45/46

6 Zusammenarbeit öffentliche Hand – privater Partner

Die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Nidau und Biel einerseits und dem privaten Partner als Projektträger für die Hochbauten andererseits wird auf Grund der Projektgrösse über eine längere Zeitspanne dauern und umfasst die Phasen Planung, Projektierung/Realisierung und Nutzung/Betrieb.



Projektphasen

Die Zusammenarbeit wird im "Konzept Projektträgerschaft" vom 9.5.2011⁶ geregelt (vgl. Anhang 1: Planungsvereinbarung). Dieses legt die Organe der Projektorganisation AGGLOlac, deren Aufgaben und Zuständigkeiten, die Zusammenarbeit der Organe über die Phasen Planung, Projektierung / Realisierung bis zur Phase Nutzung / Betrieb fest. Zudem regelt das Konzept die Finanzierung und die Instrumente zur Sicherstellung der Finanzierung durch den privaten Partner.

Das "Trägerschaftsmodell" orientiert sich an den für die Erarbeitung von Nutzungsplanungen geltenden gesetzlichen Vorgaben, wobei

- der private Partner (Investor/Projektentwickler) von Anfang an in die Planung und Projektierung miteinbezogen wird;
- die Einwohnergemeinden Nidau und Biel je mit einer Gemeindeabstimmung auskommen. In Nidau wird gleichzeitig über den Erlass der neuen Nutzungsvorschriften, die Bereitstellung und den Verkauf des Landes an die AGGLOlac Immobilien-gesellschaft, den Infrastrukturvertrag und den Werte- und Risikoausgleich abgestimmt. In Biel wird über die Bereitstellung und den Verkauf des Landes an die AGGLOlac Immobilien-gesellschaft, den Infrastrukturvertrag und den Werte- und Risikoausgleich abgestimmt.

⁶ www.agglolac.ch/privater-partner/projekttraegerschaft

Das Konzept wurde auf Antrag der Projektleitung von den beiden Gemeinderäten im Mai 2011 genehmigt und bildet Bestandteil der Planungsvereinbarung zwischen AGGLOlac und dem privaten Partner (vgl. Kap.7).

Die Projektgesellschaft AGGLOlac, welche in der Phase Planung als Trägerin der Arealentwicklung auftritt, ist als einfache Gesellschaft konstituiert. Sie besteht aus den beiden Gemeinden Nidau und Biel und dem privaten Partner. Ihre Aufgaben, die Organisation, die Kompetenzen und die Modalitäten der Beschlussfassung sowie die Finanzierung sind in der Planungsvereinbarung mit dem privaten Partner geregelt (vgl. Anhang 1: Planungsvereinbarung). Diese sieht im Wesentlichen vor,

- dass der private Partner eine Eintrittszahlung von CHF 4 Mio. leistet, mit welcher vorab die planerischen Vorleistungen der beiden Städte Biel und Nidau mit je Fr. 750'000.- entschädigt und zudem die weiteren Planungsarbeiten finanziert werden sollen. Als Gegenleistung für diese Eintrittszahlung wird dem privaten Partner zugesichert, dass die Gemeinden während der Dauer der Vereinbarung und auch nach einer allfälligen negativen Volksabstimmung nicht mit Dritten über den Verkauf des Landes verhandeln, solange ihm die Eintrittszahlung nicht zurückerstattet wird.
- Soweit die Eintrittszahlung für die in der Phase "Planung" zu erfüllenden Aufgaben nicht ausreichen sollte, erfolgt die Nachfinanzierung je zur Hälfte durch den privaten Partner und die beiden Städte. Dabei beschränkt sich die "Nachschusspflicht" der beiden Städte allerdings auf die "Nichtinanspruchnahme" der auf ein Sperrkonto geleisteten Entschädigung für die Planungsvorleistungen. Zu tatsächlichen Nachleistungen sind diese nicht verpflichtet (vgl. Kap. 21 und Anhang 1: Planungsvereinbarung, Ziff. 15 ff).
- Mit der Planungsvereinbarung wird beabsichtigt, für das Gebiet AGGLOlac Nutzungsvorschriften zu erarbeiten und den Stimmberechtigten der Stadt Nidau zum Beschluss vorzulegen. Grundlage dafür bildet ein zweistufiges qualitätssicherndes Verfahren mit einem nach den Regeln der SIA öffentlich auszuschreibenden Ideenwettbewerb und einer daran anschliessenden Testplanung. Dabei ist im Rahmen des Wettbewerbs und der Testplanung sowie beim Erlass der Nutzungsvorschriften auch der Wirtschaftlichkeit die erforderliche Bedeutung beizumessen und insbesondere sicher zu stellen, dass die dafür benötigten Infrastruktureinrichtungen finanziert werden können (vgl. Kap. 8.3 und Anhang 1: Planungsvereinbarung, Ziff. 8 ff).
- Nach der (positiven) Gemeindeabstimmung über den Erlass der neuen Nutzungsvorschriften, wird es schliesslich auch noch Aufgabe der Projektgesellschaft sein, die für die nachfolgende Phase "Projektentwicklung / Realisierung" erforderlichen Verträge zu erarbeiten. Mit dem Start dieser nachfolgenden Phase hat die Projektgesellschaft dann die sich aus der Planungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen erfüllt (vgl. Anhang 1: Planungsvereinbarung, Ziff. 13f).

7 Privater Partner

Die Einwohnergemeinde Nidau resp. die beiden Grundeigentümerinnen Nidau und Biel wollen das finanzielle Engagement und das Risiko der öffentlichen Hand für die Planung und Erschliessung des Areals gering halten. Die Arealbereitstellung und die Erschliessung des Areals sollen daher nicht oder höchstens in geringem Masse (Basiserschliessung) mit Mitteln der öffentlichen Hand finanziert werden.

Ein Vorhaben in der (finanziellen) Grössenordnung von AGGLOlac kann daher nur mit einem privaten Partner (Investor/Projektentwickler) erfolgreich umgesetzt werden. Dieser muss sich finanziell an den Risiken und Kosten der Planung beteiligen. Zudem muss er über Erfahrung in der Areal- und Projektentwicklung mit Projekten in vergleichbarer Grösse wie AGGLOlac verfügen.

Die Evaluation des privaten Partners erfolgte mittels eines öffentlich ausgeschriebenen Verfahrens, welches im April 2011 mit einem Inserat angekündigt und mit der Veröffentlichung des Ausschreibungsdossiers⁷ anfangs Juni 2011 gestartet wurde.

Das Ausschreibungsdossier umfasste insbesondere die im Bericht vom August 2010 formulierten Eckwerte zum Projekt AGGLOlac, wie sie von den beiden Stadträten im Herbst 2010 zustimmend zur Kenntnis genommen wurden. Die Bewerber wurden eingeladen:

- ein Preisangebot einzureichen
- die im Ausschreibungsdossier definierten Rahmenbedingungen zu akzeptieren
- die im Entwurf vorliegende Planungsvereinbarung zu unterschreiben
- eine Bankgarantie über CHF 4 Mio. vorzulegen.

⁷ www.agglolac.ch/privater-partner/auswahlverfahren

Es wurden fünf Bewerbungsdossiers eingereicht:

Mobimo	Mobimo Management AG
"LakeCity"	Steiner AG Privera Invest AG Swisscanto Asset Management AG Pensionskasse der Bernischen Kraftwerke
"Investorin"	Avadis Anlagestiftung Vorsorgestiftung VSAO Markstein AG,
HRS/Frutiger	HRS Real Estate AG Frutiger AG
Implenia	Implenia Development AG Implenia Generalunternehmung AG

Tabelle: Ausschreibung zur Wahl eines Investors und Projektentwicklers: Bewerber

Das Auswahlgremium (Projektleitung AGGLOlac, Präsidentin und Vizepräsident interkommunale stadträtliche Kommission AGGLOlac) wählte am 14. September 2011 drei Bewerber (Mobimo, "LakeCity", "Investorin") aus, mit welchen Verhandlungen aufgenommen wurden.

Die ausgewählten Bewerber hielten auch nach Kenntnisnahme der zwischenzeitlich zusätzlichen vorliegenden Grundlagen – Bericht Archäologischer Dienst vom 27. Juli 2011, (vgl. Kap. 9.1) und Bericht geologische Studiengruppe vom 27.10.2011 (vgl. Kap. 11.1) – an ihren Bewerbungen fest.

Die Verhandlungen zwischen Vertretern von AGGLOlac und den Bewerbern fanden zwischen Januar und März 2012 statt. Die Gruppe "Investorin" zog ihre Bewerbung zurück, da sie nicht bereit war, auf die definierten Rahmenbedingungen einzutreten (kein Kaufrechtsvertrag vor einer Volksabstimmung über den Landverkauf und die Zonenplanänderung). Am 31. März 2012 haben die Mobimo und die "LakeCity" ihre jeweiligen Planungsvereinbarungen unterzeichnet und zusammen mit einer Bankgarantie über CHF 4 Mio. der Projektleitung AGGLOlac übergeben.

Der in der Wirtschaftlichkeitsrechnung (Stand August 2010) budgetierte Ertrag aus dem Landverkauf von CHF 102 Mio. (bei einer realisierbaren Bruttogeschossfläche von 120'000 m²) wurde mit dem eingereichten Angebot von CHF 110 Mio. übertroffen. Die vorgegebenen Rahmenbedingungen – Eckwerte, Konzept Projektträger (vgl. Kap. 6) und qualitätssicherndes Verfahren (vgl. Kap. 8.3) – wurden von den Bewerbern akzeptiert.

Basierend auf dem Auswertungsbericht vom 25. April 2012, dem Antrag des Auswahlgremiums und der zustimmenden Kenntnisnahme der interkommunalen stadträtlichen Kommission AGGLOlac, haben die Gemeinderäte von Nidau und Biel anlässlich einer gemeinsamen Sitzung am 4. Mai 2012 die Firma Mobimo AG⁸ als privaten Partner gewählt⁹.

Die Firma Mobimo AG überzeugte insbesondere aus folgenden Gründen:

- Nebst den geeigneten Strukturen und den erforderlichen finanziellen Kapazitäten verfügt die Mobimo AG insbesondere über grosse Erfahrungen mit Projekten vergleichbarer Grösse und Komplexität. Dabei zeichnet sich Mobimo speziell durch die partizipativen Prozesse mit dem Einbezug interessierter, auch lokaler, Kreise aus.
- Die von der Mobimo AG vorgelegten Referenzen überzeugten und bestätigten die obige Einschätzung.
- Das Kaufpreisangebot mit einem festen Preis von CHF 917.- pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF), unabhängig von der letztlich realisierten BGF ist attraktiv. Bei angenommenen 120'000 m² BGF entspricht dies einem Kaufpreis von CHF 110 Mio.
- Das transparentere System zur Anpassung des Kaufpreises an die Teuerung und der offerierte Bonus von CHF 2 Mio. bis CHF 6 Mio. für den Fall, dass der Landkaufvertrag innerhalb von drei bis fünf Jahren beurkundet wird, ist interessant.
- Die Mobimo AG tritt gleichzeitig als Projektentwicklerin und als Investorin auf. Die internen Strukturen sind einfach und transparent, für Nidau und Biel ist ein einziger Ansprechpartner vorhanden, der sämtliche Leistungen "aus einer Hand" bieten kann. Für den Fall von Differenzen innerhalb des Lenkungsgremiums zeigte sich Mobimo zudem bereit, auch Mehrheitsbeschlüsse zu ermöglichen.

Die durch die Mobimo AG unterzeichnete Planungsvereinbarung liegt im Anhang (Anhang 1: Planungsvereinbarung) vor.

Vgl. Abschnitt I: Antrag 1, Seiten 45/46

⁸ www.mobimo.ch

⁹ www.agglolac.ch/privater-partner/wahl-des-investors-und-projektentwicklers/

8 Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung

8.1 Nachhaltigkeit Einwohnergemeinde Nidau

Die Stimmberechtigten von Nidau haben am 25. November 2012, basierend auf einer Volksinitiative, die Ergänzung der Stadtordnung mit dem neuen Art. 2a beschlossen. Dieser legt Nachhaltigkeitsziele fest:

- In Art. 2a Abs. 1 wird die Gemeinde verpflichtet im Rahmen ihrer Zuständigkeit für eine nachhaltige Entwicklung im umfassenden Sinne (ökologisch, wirtschaftlich, sozial) zu sorgen.
- Art. 2a Abs. 2 konkretisiert den ökologischen Aspekt der Zielsetzungen. Die Gemeinde wird verpflichtet im Rahmen ihrer Zuständigkeit sich für die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einzusetzen und bis spätestens 2050 den Energieverbrauch auf 2000-Watt Dauerleistung pro Einwohner/in resp. den CO₂-Austoss auf eine Tonne pro Einwohner/in und Jahr zu reduzieren. Schliesslich sind Energieeffizienz und erneuerbaren Energiequellen zu fördern.
- Art. 2a Abs. 3 definiert das Ziel, unter Wahrung der Versorgungssicherheit den Bezug von Atomenergie schrittweise zu reduzieren und bis spätestens 2030 keine Atomenergie mehr zu beziehen.

Mit dem politischen Zielhorizont von 2050 für die Erreichung der Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft strebt die Gemeinde Nidau eine gegenüber dem Absenkpfad des Grundmodelles raschere Zielerreichung an.

Im Rahmen der parlamentarischen Diskussion zur Initiative hat der Gemeinderat festgehalten, dass der Zuständigkeitsbereich der Gemeinde begrenzt ist. Vorgaben für den Gebäudebereich kann Nidau nur auf Grundlage des kantonalen Energiegesetzes machen. Gestützt auf den Energierichtplan (in Erarbeitung) können sich allenfalls raumplanerische relevante Elemente ergeben, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision genutzt werden können.

Weitere Instrumente der Gemeinde zur Unterstützung und Umsetzung einer nachhaltigen Energienutzung sind u.a.:

- Berner Energieabkommen
 - Energiestadt-Label
 - Gebäudestandard 2011 (für gemeindeeigene Liegenschaften)
-

8.2 Nachhaltigkeit im Projekt AGGLOlac

Mit AGGLOlac soll ein vorbildhaftes und nachhaltiges Quartier geschaffen werden, welches hohe gesellschaftliche, ökologische und ökonomische Standards erfüllt. Dabei steht im Vordergrund, dass die Nachhaltigkeit für das ganze Quartier und nicht nur für einzelne Gebäude gewährleistet ist.

Im Rahmen der Ausschreibung für den privaten Partner wurde diesem Aspekt Rechnung getragen. Der private Partner musste sich verpflichten, ein Quartier zu erstellen, welches den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung entspricht. Als Referenzen gelten Labels oder Beurteilungsmodelle der Nachhaltigkeit (z.B. "2000-Watt-Gesellschaft", "One planet living", DGNB, LEED).

Für den ausgewählten privaten Partner Mobimo AG steht auf der Stufe "Quartierentwicklung" das Nachhaltigkeitslabel "DGNB Stadtquartiere"¹⁰ mit einem integralen Ansatz im Vordergrund. Mobimo wendet dieses Label im Rahmen von laufenden Quartierentwicklungen bereits an¹¹.

Das Zertifizierungssystem DGNB definiert höchste Ansprüche an die Planung, den Bau und Betrieb von nachhaltigen Gebäuden und Quartieren. Um ein Quartier nachhaltig und lebendig zu gestalten, spielen soziokulturelle Aspekte nebst der Ökonomie und Ökologie eine entscheidende Rolle. Aus diesem Grund werden von Anfang an betriebliche Aspekte in die Planung integriert und eine breit abgestützte Mitwirkung der Bevölkerung angestrebt. Weitere Kriterien im soziokulturellen Bereich sind die soziale Durchmischung des Quartiers, Sicherheit, Hindernisfreiheit, Nutzungsflexibilität der Gebäude, etc¹².

Insbesondere soll auch die Möglichkeit Genossenschaftswohnungen zu erstellen bestehen. Für den Fall, dass genossenschaftliche Wohnungsträger an der Erstellung von Wohnbauten auf den neuen Baufeldern interessiert sind, ist gemäss Anhang zur Planungsvereinbarung für die beiden Städte ein Rückkaufsrecht im Umfang von insgesamt max. 15 % der realisierbaren Bruttogeschossfläche vorgesehen.

Für Städte und Gemeinden ergeben sich damit neue, zukunftsfähige Konzepte. Als einziges Label umfasst DGNB den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden und ermöglicht mit einer einheitlichen Systematik, diesen zu überwachen, zu optimieren und die Qualität transparent darzustellen. Mit der frühzeitigen Definition von Kriterien in Zusammenarbeit mit DGNB ist gerade bei komplexen Projekten eine hohe Planungssicherheit gewährleistet, und die Qualitätsansprüche an die Schaffung von zukunftsorientierten Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen können so bestmöglich umgesetzt werden.

¹⁰ www.dgnb.de

¹¹ www.torfeldsued.ch

¹² www.dgnb-system.de/fileadmin/de/dgnb_system/Nutzungsprofile/Kriterienuebersicht/120412_NSQ12_bersichtKriterien_Gewichtung.pdf

DGNB ist ein deutsches Label (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen). Diese Non-Profit und Non-Governmental Organisation gilt heute mit ihrer ganzheitlichen Betrachtung des nachhaltigen Bauens als massgeblich. Im Aufbau ist zurzeit das entsprechende, im 2010 gegründete Schweizer Label SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft). SGNI unterhält eine Kooperation mit DGNB und adaptiert die DGNB-Label für die Schweiz. Es könnte für AGGLOlac eine Alternative darstellen, falls innert nützlicher Frist die Voraussetzungen für die Zertifizierung von Quartieren geschaffen sind (Zurzeit wurde erst das Label für Büro- und Verwaltungsgebäude adaptiert).

Mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit in allen Phasen und mit allen relevanten Projektpartnern zu berücksichtigen, werden von Beginn weg externe Experten und Stakeholder beigezogen, mit denen jeweils Eckwerte definiert werden (z.B. bezüglich Verkehr, Einbezug der Öffentlichkeit bei qualitätssichernden Verfahren).

Zudem unterstützt das Projekt AGGLOlac in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung das Pilotprojekt "Nachhaltige Quartierentwicklung by Sméo"¹³ des Bundesamtes für Raumentwicklung und des Bundesamtes für Energie. Das Bundesprojekt hat zum Ziel, das von den Bundesämtern und weiteren Partnern entwickelte web-basierte Beurteilungsinstrument anhand von ausgewählten Projekten zu testen.

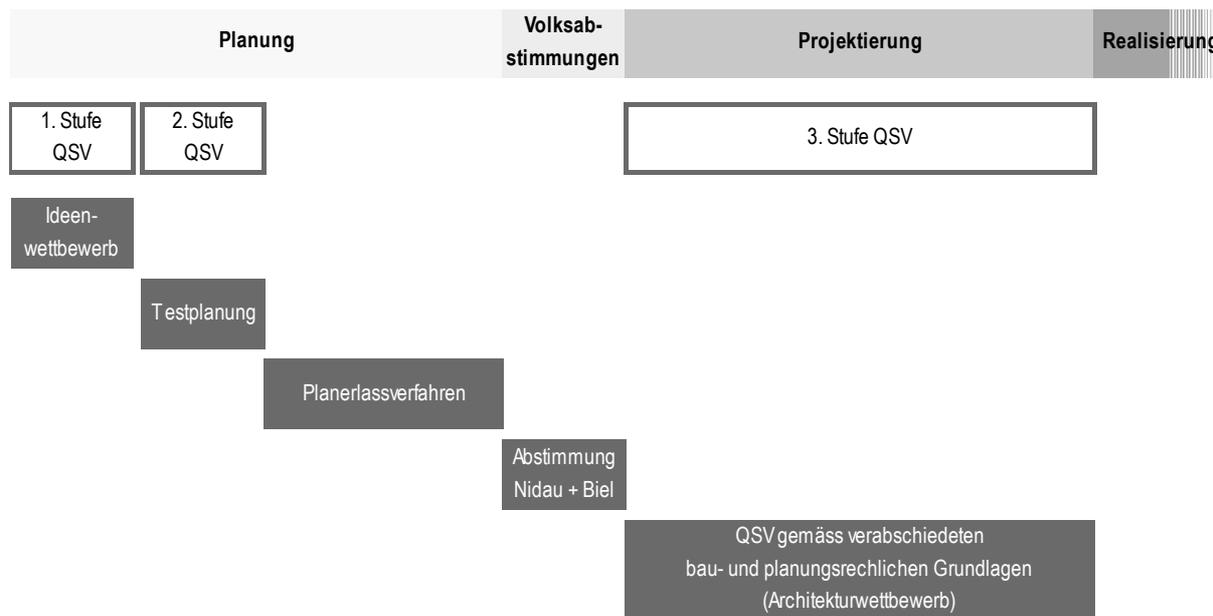
8.3 Qualitätssicherndes Verfahren

Verfahren zur Qualitätssicherung im Überblick

Das qualitätssichernde Verfahren hat zum Ziel, die Vision AGGLOlac zu einem konkreten städtebaulichen Konzept weiterzuentwickeln oder andere Möglichkeiten zur Entwicklung eines architektonisch, städtebaulich, energetisch und bautechnisch hochstehenden, lebendigen neuen Stadtquartiers aufzuzeigen. Das Vorgehen zur Qualitätssicherung bildet einen integralen Bestandteil der Vereinbarung zwischen der Projektgesellschaft AGGLOlac und dem privaten Partner Mobimo AG (vgl. Anhang 1: Planungsvereinbarung) und ist im unten abgebildeten Schema zusammengefasst.

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens in der Phase "Planung" werden auf der Basis eines Ideenwettbewerbes und einer Testplanung unter der Leitung der Projektgesellschaft AGGLOlac das städtebauliche Konzept für den gesamten Wettbewerbsperimeter ermittelt. Zudem werden die Eckwerte und das Verfahren für die Qualitätssicherung definiert, die für die einzelnen Baufelder und den Aussenraum in der Phase "Projektierung / Realisierung" gelten werden.

¹³ www.are.admin.ch



QSV: Qualitätssicherndes Verfahren

Übersicht Stufen des Qualitätssichernden Verfahrens

Das Ergebnis der ersten beiden Stufen des Qualitätssichernden Verfahrens (Ideenwettbewerb und Testplanung) bildet die Grundlage für die Erarbeitung der bau- und planungsrechtlichen Grundlagen. Diese werden durch die Projektgesellschaft AGGLOlac unter Aufsicht und zu Händen der Stadt Nidau als dafür zuständiges, hoheitlich handelndes Gemeinwesen, ebenfalls in der Phase "Planung" erstellt. Anschliessend wird das Planerlassverfahren durch die dafür zuständige Gemeinde Nidau durchgeführt. Das Planerlassverfahren bildet ebenfalls Teil der Phase "Planung". In den planungs- und baurechtlichen Grundlagen wird die Ausgestaltung der 3. Stufe der Qualitätssichernden Verfahren geregelt (Architekturwettbewerbe).

Erste Stufe Qualitätssicherndes Verfahren: Ideenwettbewerb

Als erster Schritt wird ein einstufiger anonymer Ideenwettbewerb nach der Ordnung SIA 142 (2009) durchgeführt. Oberstes Ziel des Wettbewerbs ist es, unterschiedliche städtebauliche Konzepte für den Projektperimeter AGGLOlac zu erhalten. Von höchster Bedeutung sind die Gestaltung der Freiflächen und der Zugang zu den Gewässern sowie die Auslotung der nachhaltig verträglichen Dichte im Perimeter AGGLOlac. Die Integration des Quartiers in das urbane Gefüge der Agglomeration und insbesondere in die Seebucht muss stimmig aufgezeigt werden (Nutzungen, Verkehrsbeziehungen, differenzierte Räume,...).

Die Rahmenbedingungen für den Ideenwettbewerb bilden die bereits erarbeiteten Grundlagen (Inhalte der Vision sowie technische Abklärungen zu Archäologie, Ortsbildschutz, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.).

Vor dem eigentlichen Ideenwettbewerb wird die Teilnehmerzahl in einem selektiven Verfahren auf 20 bis 25 Teams reduziert.

Als Selektionskriterien dienen:

- Teamzusammenstellung (Teilnehmer müssen Teams mit sich ergänzenden Kompetenzen bilden: Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur, Statik-Ingenieur, anerkannte Nachhaltigkeits-Spezialisten)
- Eingereichte Referenzprojekte
- Wettbewerbsgewinne /-rangierungen

Für die Mitarbeit am Wettbewerb werden keine festen Entschädigungen gezahlt. Die Gesamtpreissumme, die auf 5 bis 10 Preise aufgeteilt wird (max. CHF 50'000 für Ankäufe in Gesamtpreissumme enthalten), beträgt CHF 500'000.-.

Danach lädt das Preisgericht 3 bis 8 Teams mit unterschiedlichen Konzeptvarianten zur Weiterbearbeitung in ein entschädigtes Workshopverfahren ein (2. Stufe qualitätssicherndes Verfahren: Testplanung).

Das Beurteilungsgremium setzt sich zusammen aus dem Preisgericht (mit Stimmrecht) und einer Reihe von Experten (ohne Stimmrecht). Das Preisgericht setzt sich neben den beiden Stadtpräsidenten und dem CEO der Mobimo AG aus vier anerkannten, unabhängigen Fachpreisrichtern aus den Bereichen Städtebau und Landschaftsarchitektur zusammen. Die Experten decken ein weites Feld von Kompetenzen ab, u.a. Denkmalschutz, Archäologie, Umwelt-/Heimatschutz, soziale und ökologische Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Recht, Statik/Baugrund, Hydrologie, Kunst/Kultur, Feng Shui, etc.

Preisgericht (mit Stimmrecht):

- Fritz Schumacher (Kantonsbaumeister Basel Stadt) – Vorsitz
 - Adrian Kneubühler (Stadtpräsident Nidau)
 - Erich Fehr (Stadtpräsident Biel)
 - Christoph Caviezel (CEO Mobimo)
 - Georges Descombes (Atelier Descombes Rampini / Landschaftsarchitekt)
 - Christian Sumi (Burkhalter Sumi Architekten / Städtebau, Denkmalschutz)
 - Prof. Dr. Alain Thierstein (Lehrstuhl für Raumentwicklung, Fakultät Architektur, TU München; Partner bei Ernst Basler + Partner AG / Städtebau)
-

Experten (ohne Stimmrecht):

- Elisabeth Brauen (Vize-Stadtpräsidentin Nidau)
 - Hanna Jenni (Präsidentin stadträtliche Begleitkommission)
 - Stephan Ochsenbein (Stadtschreiber Nidau; Ersatzpreisrichter)
 - Ulrich Trippel (Abteilungsleiter Infrastruktur Stadt Nidau)
 - Dominik Rhiner (Finanzverwalter Nidau)
 - Martin Eggenberger (Planteam, Ortsplaner Nidau)
 - Silvia Steidle (Gemeinderätin, Finanzdirektorin, Biel)
 - Pablo Donzé (Vize-Präsident stadträtliche Begleitkommission)
 - Jürg Saager (Leiter Abteilung Hochbau Stadt Biel)
 - Franz Hostettler (Direktionssekretär Finanzdirektion Stadt Biel)
 - François Kuonen (Leiter Abteilung Stadtplanung Biel; Ersatzpreisrichter)
 - Florence Schmoll (Projektleiterin Stadtplanung Biel)
 - Andreas Hämmerli (Leiter Entwicklung Mobimo; Ersatzpreisrichter)
 - Stefan Dambacher (Leiter Arealentwicklung Mobimo)
 - Jürg Mosimann (Projektleiter Arealentwicklung Mobimo)
 - Marc Pointet (Niederlassungsleiter Lausanne, Mobimo)
 - Beat Kästli (Ecoptima)
 - Carlo Fahrländer (ad!vocate)
 - David Estoppey (Emch & Berger, Statik/Baugrund/Hochwasser)
 - Nicolas Kretschmann (BASK, Städtebau/Vorprüfung; Ersatzpreisrichter)
 - Roland Frutig (Feng Shui)
 - Matthias Drilling (FH Nordwestschweiz, Soziale Nachhaltigkeit)
 - Urs-Thomas Gerber (CSD Ingenieure, Ökologische Nachhaltigkeit)
 - Jean-Michel Vetter (Planer, AGR)
 - Daniel Gutscher (Kantonsarchäologe)
 - Martin Schwendimann (Vertreter Heimatschutz)
 - Anne-Marie Biland (Denkmalpflege des Kantons Bern)
 - Karin Zaugg (Denkmalpflege der Stadt Biel)
 - Urs Dickerhof (Vertreter Kunst/Kultur)
 - Christoph Iseli: (Vertreter WWW/Pro Natura)
 - Cédric Vaucher (Vertreter Heimatschutz, Netzwerk Bielersee)
 - Markus Reichenbach (Kontext Plan AG, Verkehrs-/Mobilitätsplaner)
 - Kostenplaner (zu bestimmen)
-

Die Zusammensetzung der vorab angegebenen Experten ist noch nicht definitiv, bei Bedarf werden einzelne Personen ausgewechselt und weitere Experten hinzugezogen.

Vorgesehen ist, den Ideenwettbewerb unmittelbar nach der Zustimmung der Stadträte zum vorliegenden Bericht zu starten, so dass im Dezember 2013 die Jurierung der Projekte erfolgen kann. Vor der Durchführung der 2. Stufe des qualitätssichernden Verfahrens ist vorgesehen, dass die Resultate der 1. Stufe im Rahmen von Ideentagen (Workshops) mit der interessierten Öffentlichkeit ausführlich diskutiert werden. Daraus sollen weitere Inputs für die 2. Stufe gewonnen werden.

Zweite Stufe qualitätssicherndes Verfahren: Testplanung

Die 3 bis 8 beim Ideenwettbewerb ausgewählten Teams sollen in der 2. Stufe des qualitätssichernden Verfahrens ihre Beiträge aufgrund der Inputs des Beurteilungsgremiums und der Resultate der Ideentage überarbeiten. In dieser sogenannten Testplanung, welche im Workshopverfahren durchgeführt werden soll, werden die städtebaulichen Konzepte vertieft und konsolidiert. Es ist vorgesehen, dass das Beurteilungsgremium, dessen Zusammensetzung derjenigen des Ideenwettbewerbs entspricht, schlussendlich einen Vorschlag auswählt, der als Basis für die zu erarbeitenden baurechtlichen Grundlagen dient.

Dritte Stufe qualitätssicherndes Verfahren: Architekturwettbewerbe

In den planungs- und baurechtlichen Grundlagen, welche vom Nidauer Stimmvolk verabschiedet werden müssen, wird die 3. Stufe des Qualitätssichernden Verfahrens geregelt. Es geht dabei um die Wettbewerbsverfahren, welche für die konkrete Ausgestaltung der Gebäude und Baufelder notwendig sind.

8.4 Preis ESP Wohnen

Die Vision AGGLOlac wurde im Rahmen des 2011 zum letzten Mal durch den Kanton Bern durchgeführten Wettbewerbes "Entwicklungsschwerpunkte Wohnen" mit CHF 200'000.- ausgezeichnet.

In einer Vereinbarung zwischen dem Kanton sowie den Gemeinden Nidau und Biel wird festgehalten, dass das Preisgeld für das qualitätssichernde Verfahren (Ideenwettbewerb, Testplanung) zu verwenden ist. Im Fokus stehen die Gestaltung des Aussenraumes und die Förderung von sozialen Begegnungen.

An die Vorarbeiten für die Anordnung und Gestaltung der öffentlichen Räume leisten Nidau und Biel während der Phase Planung einen Beitrag von CHF 100 000.-. Dieser Betrag entspricht der Hälfte der für das Projekt AGGLOlac im kantonalen Wettbewerb ESP Wohnen gewonnen Preises, wird aus dieser Preissumme finanziert und erst bezahlt, wenn der Kanton das Geld dafür freigegeben hat (vgl. Vereinbarung betreffend Vision AGGLOlac, verlängerte Phase "Zusatzabklärungen", vom November 2012, Ziff. 15¹⁴).

¹⁴ www.agglolac.ch/assets/download/121120_Vereinbarung_Verlaengerung_Zusatzabkl.pdf

8.5 Fazit Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung

1. Die Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltigkeit ist gewährleistet.
2. Die Qualität hinsichtlich Städtebau (Projektperimeter) und Gebäude (Baufelder) ist mit dem vereinbarten qualitätssichernden Verfahren gewährleistet.

9 Archäologie

9.1 Archäologische Sondiergrabungen 2010/2011

In Ergänzung zu den Vorabklärungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie¹⁵ hat der Archäologische Dienst des Kantons Bern im Auftrag der Projektorganisation AGGLOlac zwischen November 2010 und Mai 2011 umfangreiche Sondiergrabungen im Projektperimeter AGGLOlac durchgeführt.

Die Abklärungen (Erweiterter Bericht zur Archäologie auf Basis der Sondierungen 2010/2011 vom 27.7.2011¹⁶) bestätigten das Vorhandensein von Kulturschichten und führten zu zusätzlichen Erkenntnissen, da die Grabungen bis auf eine Tiefe von 5 bis 6 Meter durchgeführt wurden. Bezüglich der gemäss Vision AGGLOlac betroffenen Baubereichen wurde festgestellt, dass der Bereich der erodierten Pfahlfelder wesentlich kleiner ist als bisher vermutet (alt 38'000 m², neu: 700 m²), jedoch der Anteil der Fläche mit intakten und qualitativ wertvollen prähistorischen Fundschichten grösser ist als bisher angenommen (alt: 14'000 m², neu: 23'500 m²). Die Kosten für Ausgrabung, Konservierung und wissenschaftliche Aufarbeitung aller Baubereiche (gemäss Vision AGGLOlac) mit archäologischen Kulturschichten werden bei einem Kostensatz von CHF 3'000.- /m² auf ca. CHF 70 Mio. geschätzt. Dieser Betrag stellt die theoretisch maximal anfallenden Kosten dar, wenn alle durch bauliche Massnahmen gemäss der Vision AGGLOlac betroffenen Kulturschichten ausgegraben würden (Im Rahmen der anstehenden Planungsarbeiten werden Lösungen erarbeitet, die zu deutlich geringeren Archäologiekosten führen würden).

Der Archäologische Dienst stellt fest, dass es sich um grossflächige prähistorische Siedlungsreste von aussergewöhnlicher Bedeutung handelt.

9.2 Gutachten Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege

Die Erziehungsdirektion des Kantons Bern hat in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden Nidau und Biel bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD), einer ausserparlamentarischen, beratenden Fachkommission des Bundes, ein Gutachten zur

¹⁵ www.agglolac.ch/projektdokumentation/machbarkeitsstudie

¹⁶ www.agglolac.ch/assets/download/110727_Bericht_ADB.pdf

Schutzwürdigkeit der archäologischen Kulturschichten und der Bebauungsmöglichkeiten aus Sicht der Archäologie eingeholt.

Das EKD-Gutachten vom 21. Februar 2012¹⁷ stützt die Beurteilung des Archäologischen Dienstes. Es bestätigt den im kantonalen und schweizerischen Kontext hohen wissenschaftlichen und kulturellen Wert der Fundschichten. Weiter weist es darauf hin, dass das Vorhaben AGGLOlac auch in einem sogenannten ISOS-Gebiet liegt (vgl. Kap. 10), dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung.

Das Gutachten stellt fest, dass die Qualität der Kulturschichten nicht in allen Bereichen des Projektperimeters AGGLOlac gleich hoch ist. Es empfiehlt, die bedeutendsten Teile der Fundstelle unter Schutz zu stellen, hält aber gleichzeitig fest, dass auch eine Überbauung der Bereiche mit archäologischen Kulturschichten möglich ist. Eine Überbauung ist möglich, wenn über den Fundschichten gebaut wird (Bodenplatte mit minimaler Pfählung) oder indem Rettungsgrabungen durchgeführt werden.

Zudem hält das Gutachten auch fest, dass eine Zerstörung von Kulturschichten durch Fundationspfähle ohne vorgängige Rettungsgrabung möglich ist, falls diese sich auf maximal 5% der Fundamentgrundfläche (Foundationstyp "temporäre, setzungsreduzierende Vorbelastung auf oberflächennaher Bodenplatte mit Verkippungsbremse") beschränkt.

9.3 Beurteilung durch den Kanton

Anlässlich einer Sitzung am 27. März 2012 zwischen dem Erziehungsdirektor des Kantons Bern und den Stadtpräsidenten von Nidau und Biel wurde eine gemeinsame Beurteilung der Ausgangslage vorgenommen.

Dabei wurde gemeinsam festgestellt, dass eine Realisierung von AGGLOlac, was die archäologische Schutzwürdigkeit betrifft, grundsätzlich möglich ist. Die nächsten Planungsschritte müssen aufzeigen, wie eine optimale Lösung bezüglich Schutz der Kulturschichten, Finanzierung von Rettungsgrabungen, geotechnischer Machbarkeit, Ortsbildschutz und Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann. Das EKD-Gutachten bildet zusammen mit der Einschätzung des Archäologischen Dienstes die Grundlage für die Erarbeitung von konkreten Lösungswegen, um allen Interessen gerecht zu werden.

Im Weiteren wurde festgestellt, dass mit einem Budget von CHF 25 bis 30 Mio. auf einer Fläche von mind. 6'000 m² bis 8'000 m² archäologische Rettungsgrabungen durchgeführt werden könnten. In einer ersten Beurteilung wird diese Fläche als mögliche Vorgabe für ein qualitätssicherndes Verfahren als zweckmässig erachtet. In der Wirtschaftlichkeitsrechnung AGGLOlac (Stand August 2010) sind CHF 12.5 Mio. zu Lasten AGGLOlac für archäologische Massnahmen vorgesehen. Eine Mitfinanzierung der archäologischen Rettungsgrabungen durch Bund und Kanton ist aus heutiger Sicht unerlässlich.

¹⁷ www.agglolac.ch/projektdokumentation/archaeologie

9.4 Bundesamt für Kultur

Mit dem Bundesamt für Kultur (BAK) wurden, zusammen mit dem Amt für Kultur des Kantons Bern, im August 2012 Möglichkeiten zur Mitfinanzierung des Bundes bei den Archäologiekosten erörtert.

Ausgangslage

- Das BAK unterstützt Massnahmen der Kantone in den Bereichen Heimatschutz und Denkmalpflege einerseits mit "globalen Finanzhilfen" und andererseits mit "Finanzhilfen im Einzelfall". Für diese Finanzhilfen stehen dem BAK für die Jahre 2011 bis 2015 rund CHF 75 Mio. zur Verfügung. Die Mittel für die Jahre 2016 bis 2019 werden mit Kulturförderungskredit durch die eidgenössischen Räte im Jahr 2015 festgelegt und bewilligt.
- Die globale Finanzhilfe entspricht einem "Pauschalbetrag", welchen der Kanton nach eigenem Ermessen für eigene oder Vorhaben Dritter verwenden kann. Für die Jahre 2011 – 2015 beträgt diese Finanzhilfe für den Kanton Bern jährlich knapp CHF 1.5 Mio. Davon setzt der Kanton ca. CHF 0.5 Mio. im Bereich Archäologie ein.
- Gemäss Auskunft BAK sind (Zitat) "Finanzhilfen im Einzelfall für nicht planbare, besonders dringliche oder komplexe Massnahmen an Objekten von nationalem Interesse reserviert".

Erkenntnisse

- Es liegt in der Verantwortung des Kantons, die im zugeteilten Mittel aus der globalen Finanzhilfe des Bundes, zusammen mit eigenen Mitteln, den Projekten zuzuteilen.
 - Der Kanton kann beim Bund jederzeit ein Gesuch auf Finanzhilfe im Einzelfall einreichen. Das Gesuch muss insbesondere die Dringlichkeit des Vorhabens nachweisen und die Realisierung des Projektes muss zum Zeitpunkt der Gewährung der Finanzhilfe sichergestellt sein. In einer ersten Stellungnahme des Bundes wird die Dringlichkeit des Projektes AGGLOlac als nicht gegeben bezeichnet.
 - Eine Vereinbarung zwischen Bund und Kanton über Finanzhilfe im Einzelfall für das Projekt AGGLOlac für die Budgetperioden ab 2016 ist, auch unter Vorbehalt der Bewilligung des Kulturkredites im Jahr 2015, nicht möglich.
-

9.5 Vorgehen mit dem Kanton

Anlässlich einer weiteren Sitzung zwischen Vertretern der Erziehungsdirektion des Kantons Bern und den Stadtpräsidenten von Nidau und Biel vom 27. November 2012 wurde das weitere Vorgehen besprochen.

- Die Ergebnisse des Gesprächs mit dem Bundesamt für Kultur haben ergeben, dass der Kanton mit keinen substanziellen zusätzlichen Finanzhilfen des Bundes rechnen kann.
- Die Archäologiekosten können erst nach Vorliegen des städtebaulichen Konzeptes konkretisiert werden.
- Damit sichergestellt ist, dass die Planer Ideen entwickeln, die u.a. auch bezüglich Archäologie machbar sind, werden entsprechende Eckwerte für den Ideenwettbewerb vorgegeben. Ein Einbezug von Fachstellen in das qualitätssichernde Verfahren ist vorgesehen.
- Angestrebt wird eine oder mehrere Vereinbarungen zwischen dem Amt für Kultur des Kantons Bern und AGGLOlac, welche einerseits den Prozess zur Sicherstellung des Finanzierungsanteils des Kantons definieren und andererseits materielle Eckwerte (z.B. Termine, Kostensätze, Schnittstellen, etc.) festhalten.
- Zurzeit ist davon auszugehen, dass das Projekt AGGLOlac, resp. der Kanton, nicht mit einer substantiellen Finanzhilfe durch den Bund rechnen kann. Eine Finanzierungsanfrage erfolgt nach Vorliegen der Ergebnisse aus den ersten beiden Stufen des qualitätssichernden Verfahrens.
- Ein substantieller Beitrag an die Kosten für die archäologischen Massnahmen ist durch den Kanton zu leisten.
- Dies erfordert eine Kreditvorlage des Regierungsrates und einen Beschluss des Grossrats.

Nach Genehmigung des weiteren Vorgehens durch die Stadträte wird als nächstes eine Vereinbarung zwischen der Projektgesellschaft AGGLOlac und dem Kanton angestrebt. Diese soll den Prozess der Entscheidungsfindung bezüglich der Sicherstellung des Finanzierungsanteils des Kantons und, soweit bekannt, Eckwerte der Finanzierung und materielle Rahmenbedingungen definieren. Damit soll eine höhere Planungssicherheit für alle Parteien erreicht werden.

9.6 Fazit Archäologie

1. Das EKD-Gutachten hat aufgezeigt, dass das Bauen im Projektperimeter AGGLOlac trotz Archäologie möglich ist.
 2. Vom Bund sind keine substantiellen Finanzhilfen für das Projekt AGGLOlac zu erwarten.
-

3. Die Mitfinanzierung der archäologischen Rettungsmassnahmen durch den Kanton ist zwingend notwendig, jedoch noch nicht gesichert. Wann diesbezügliche Finanzierungszusicherungen des Bundes und des Kantons vorliegen ist zurzeit offen. Rechtsverbindlichen Zusagen sind vor Abschluss der Phase "Planung" notwendig.
4. Die Phase "Planung" kann trotz Unsicherheiten betreffend Mitfinanzierung der archäologischen Massnahmen gestartet werden. Dies aus folgenden Gründen:
 - Seitens AGGLOlac sind bereits heute CHF 12.5 Mio. für archäologische Massnahmen in der Wirtschaftlichkeitsrechnung vorgesehen. Dies entspricht (bei einem Kostensatz von CHF 3'000.- pro m² untersuchte archäologische Kulturschicht) einer Fläche von rund 4'100 m², auf welcher Rettungsgrabungen durchgeführt werden könnten.
 - Werden die Rettungsgrabungen (teilweise) in ihrem Umfang beschränkt, reduziert sich der den vorliegenden Kostenschätzungen zugrunde liegende Kostensatz von CHF 3'000.- /m². Dies erlaubt bei einem fixen Budget Rettungsgrabungen auf einer grösseren Fläche.
 - Dem privaten Partner ist bekannt, dass aufgrund der archäologischen Rahmenbedingungen allenfalls weniger als die vorgesehenen 120'000 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden können (mit entsprechender Ertragsreduktion für die beiden Gemeinden aus dem Landverkauf).
 - Im Rahmen der Erarbeitung von städtebaulichen Lösungsmöglichkeiten (vgl. Kap. 8.3) können den Planungsteams Vorgaben (in Varianten) bezüglich des maximalen Flächenumfangs gemacht werden, die archäologisch saniert werden dürfen. In einem iterativen Prozess kann das Projekt wirtschaftlich optimiert werden.
 - Die Kosten der Projektentwicklung in der Phase "Planung" werden mit Mitteln, die vom privaten Partner in die Projektgesellschaft eingebracht wurden, finanziert. Bei einem Projektabbruch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes tragen die beiden Gemeinden in dieser Phase kein finanzielles Risiko.

10 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

10.1 Gutachten Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege

Im EKD-Gutachten vom 21. Februar 2012 (vgl. Kap. 9.2) wird darauf hingewiesen, dass der Projektperimeter AGGLOlac mehrere ISOS-Perimeter mit einem hohen Schutzstatus tangiert.

Der Projektperimeter AGGLOlac umfasst die ISOS-Umgebungszonen I "Schlosspark", VIII "Seeufer mit Wäldchen und öffentlichen Anlagen" sowie ein Grossteil der Zone VII

"Industrieareal Schlossmatten", ferner Brücken über die Zone II "Flussraum der Zihl". Der Schlosspark, das Seeufer und der Flussraum sind mit dem höchsten Erhaltungsziel belegt. Für das Industrieareal Schlossmatten legt das ISOS ein niedrigeres Erhaltungsziel fest. Das Schloss mit dominantem Hauptturm und Ringanlage, das im Kern aus dem 13. Jahrhundert stammt und im Schlosspark angesiedelt ist, wird vom ISOS als ortsbildrelevantes Einzelobjekt bezeichnet und mit dem höchsten Erhaltungsziel, dem integralen Erhalten der Substanz sowie der Empfehlung zur Unterschutzstellung, belegt. In der Seeuferzone befinden sich die ebenfalls geschützte Objekte Strandbad Biel und Pavillonanlage des Strandbads Nidau. Im Industrieareal Schlossmatten befindet sich zudem das ebenfalls geschützte 1917 erbaute Kerngebäude der Alpha AG mit seinen Erweiterungen.

Aus ortsbildtechnischer Sicht begrüsst die EKD grundsätzlich, dass das neue Quartier AGGLOlac grossflächig koordiniert und gestaltet werden soll.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die EKD die Begutachtung des allfälligen städtebaulichen Vorprojektes durch die für die Beurteilung von ortsbild-wirksamen Projekten zuständige Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK).

10.2 Abklärungen beim Bundesamt für Kultur

Abklärungen beim Bundesamt für Kultur, Fachbereich ISOS, haben bezüglich des weiteren Vorgehens ergeben:

- Die Ziele des ISOS-Inventars Nidau sind im qualitätssichernden Verfahren zu berücksichtigen.
- Ausgewählte ISOS-Ziele können relativiert werden, sofern sie aus raumplanerischer Sicht zu einer Verbesserung der heutigen Qualität führen (Interessenabwägung).
- Die kantonale Denkmalpflege ist in das qualitätssichernde Verfahren als Mitglied der Jury oder als Experte einzubeziehen.

10.3 Vorgaben für das qualitätssichernde Verfahren

Es muss sichergestellt werden, dass im Rahmen des Ideenwettbewerbes die Planerteams Ideen entwickeln, die u.a. auch die ISOS-Schutzziele berücksichtigen. Zudem sind die Fachstellen in das qualitätssichernde Verfahren einzubeziehen.

Um eine höhere Planungssicherheit für alle Parteien zu erreichen, sind die Eckwerte für das qualitätssichernde Verfahren aus Sicht Ortsbildschutz in einer Vorgehensabprache zwischen dem Amt für Kultur des Kantons Bern und der Projektgesellschaft AGGLOlac festgelegt worden.

Die folgenden Vorgaben aus Sicht Denkmalpflege / Ortsbildpflege basieren auf der Ortsbildanalyse im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS, der

Einzelbauanalyse im kantonalen Bauinventar sowie einem Augenschein im Sommer 2012. Sie sind Teil des Programmes des Ideenwettbewerbs und sie umfassen auch die auf ISOS und Bauinventar basierenden Schutzziele, die eingehalten werden müssen.

- Gesamtbetrachtung ist zwingend, d.h. Betrachtung des Wettbewerbsperimeters als Teil der "Bieler Bucht" (Vingelz bis Ipsach).
- Ortsbildverträglichkeit muss neben den hohen gestalterischen Anforderungen an die Wettbewerbsprojekte im Vordergrund stehen.
- Historische Bebauung und national eingestuftes Ortsbild von Nidau dürfen durch Neubauten nicht beeinträchtigt werden.
- Markante Erscheinung von Schloss und Bezug Schloss – See müssen sichergestellt sein.
- Bestehende Gewässerhierarchie muss erhalten bleiben.
- Breiter Grüngürtel des Nidauer Seeufers als Freifläche mit öffentlichen Anlagen muss beibehalten oder aufgewertet werden.
- Klärung der Grenzen bzw. Übergänge vom Seeufer-Bereich zum Siedlungs-Bereich.
- Bebauung des Schlossmatten-Areals muss auf die angrenzende historische Bebauung Schloss/Städtchen Nidau einerseits und auf den Grüngürtel andererseits abgestimmt sein. Dabei sind Sichtbezüge zum Schloss wichtig.

11 Baugrund und Foundation

11.1 Bericht der geotechnischen Studiengruppe

In Ergänzung zu den Vorabklärungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie¹⁸ hat eine Studiengruppe im Auftrag der Projektorganisation AGGLOlac zwischen April und August 2011 die Beschaffenheit des Baugrundes, Fundationsmöglichkeiten und deren Auswirkungen auf die archäologischen Kulturschichten vertieft untersucht¹⁹.

Die Studie untersuchte für traditionelle Verfahren (Pfählung, Bodenplatten) Fundationsvarianten für Gebäude auf Bereichen unterschiedlicher geologischer Bodenverhältnisse sowie Verankerungsmöglichkeiten für Kanalwände. Zudem wurden auch die Auswirkungen der verschiedenen Varianten auf die archäologischen Schichten beurteilt.

¹⁸ www.agglolac.ch/projektdokumentation/machbarkeitsstudie

¹⁹ www.agglolac.ch/assets/download/111027_Rapport_Geotech_Kurzfassung-PM.pdf

Die Studie hat zu weiteren Erkenntnissen bezüglich der geologischen Situation, der Gebäudefundation und des Kanalbaus sowie deren Wechselwirkungen mit den archäologischen Kulturschichten geführt. Es konnte aufgezeigt werden, welche grundsätzlichen, teilweise einschränkenden Lösungsmöglichkeiten vorhanden sind. Es können zurzeit noch keine abschliessenden Lösungen festgelegt werden.

Durch die Überlegungen im Rahmen dieser Studie konnten zudem gewisse Lücken aufgezeigt werden, die in den nächsten Entwicklungsphasen des Projektes AGGLOlac mit zusätzlichen Studien und Untersuchungen geschlossen werden müssen.

11.2 Fundationsvariante EKD-Gutachten

Im EKD-Gutachten²⁰ (vgl. Kap.9.2) wird für Neubauten eine Fundation des Typs "temporäre, setzungsreduzierende Vorbelastung auf oberflächennaher Bodenplatte mit Verkippsbremse" vorgeschlagen. Diese Vorgehensweise sieht oberflächennahe Fundationsplatten vor (Aushub auf ca. 1-1.5 m Tiefe), die mit einem Minimum an Fundationspfählungen ("Verkippsbremse") auskommen. Mit schwimmenden Fundationen und temporären, setzungsreduzierenden Vorbelastungen der oberflächennahen Bodenplatte liessen sich Pfählungen weitgehend vermeiden.

11.3 Weiteres Vorgehen

Die Erkenntnisse der bisherigen Abklärungen zum Baugrund werden nun für den Ideenwettbewerb aufbereitet.

12 Altlasten

Mit der Machbarkeitsstudie wurde das Belastungsausmass im AGGLOlac-Perimeter weitgehend beschrieben. Dabei war von besonderer Bedeutung, dass die Untergrundbelastungen überwiegend im oberen Meter vorkommen. Für den Bereich des ehemaligen expo-Areals ist bei der Umsetzung des Vorhabens die Beseitigung und Entsorgung der kontaminierten Massen unumgänglich. Es ist davon auszugehen, dass nahezu alle Belastungen entfernt werden.

Im Rahmen der archäologischen Sondiergrabungen wurden Bodenproben entnommen. Diese werden zu gegebener Zeit analysiert. Bei der Begleitung der Sondierarbeiten konnten jedoch die Schlussfolgerungen der Machbarkeitsstudie grundsätzlich bestätigt werden.

²⁰ www.agglolac.ch/projektdokumentation/archaeologie

13 Entwässerung

Die bisher getroffenen Abklärungen (Entwässerungskonzept AGGLOlac, technischer Kurzbericht vom 19. April 2011, Schmid & Pletscher AG) haben ergeben, dass die notwendigen Investitionen in das bereits bestehende Entwässerungsnetz nicht unverhältnismässig und finanzierbar sein sollten.

Konkrete Aussagen zu den im Gebiet AGGLOlac erforderlichen Investitionen für das dort zu erstellende Leitungsnetz können noch nicht gemacht werden. Sie hängen wesentlich von dem im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens (vgl. Kap. 8.3) auch insofern stattfindenden Optimierungsprozess ab. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Abwasserentsorgung als spezialfinanzierte Gemeindeaufgabe kostendeckend betrieben werden muss und keine Steuergelder in Anspruch nehmen darf.

14 Grundeigentümer und Baurechtsnehmer

14.1 Generelle Kontaktaufnahme

Die betroffenen privaten Grundeigentümer und Baurechtsnehmer sind durch Exponenten der beiden Städte, resp. durch die Mobimo AG kontaktiert und soweit möglich über die laufenden Planungsarbeiten orientiert worden.

14.2 Anlage der Schifffahrtsgesellschaft und Schwemmholzuladestelle

Westlich des Restaurants "Péniche" besteht eine Slipanlage²¹ und Werft der Bielersee Schifffahrt (BSG). Diese Werft wird gebraucht, um die Flotte zu unterhalten und ihre Schiffe aus dem Wasser zu holen (im Anbau des Restaurants "Péniche" befindet sich eine Werkstatt der BSG). Für die Wartung der Schiffe benötigt die BSG einen Platz von rund 75 x 35 m, der jedoch vorwiegend im Winter genutzt wird. Es ist zu prüfen, ob ein akzeptabler Alternativstandort gefunden werden kann.

Im gleichen Bereich wie die BSG-Slipanlage befindet sich ausserdem eine Schwemmholz-Sammel- und Umladestelle des Kantons. Dort wird nach Sonderereignissen und bei Seereinigungen Schwemmholz geborgen. Für den Abtransport muss der Ort mit schweren LKW zugänglich sein. Auch für diese Anlage sollte geprüft werden, ob ein Alternativstandort gefunden werden kann.

²¹ Schräge Ebene, auf der Schiffe vom Land in das Wasser gelassen werden können und umgekehrt.

14.3 Tennisplätze

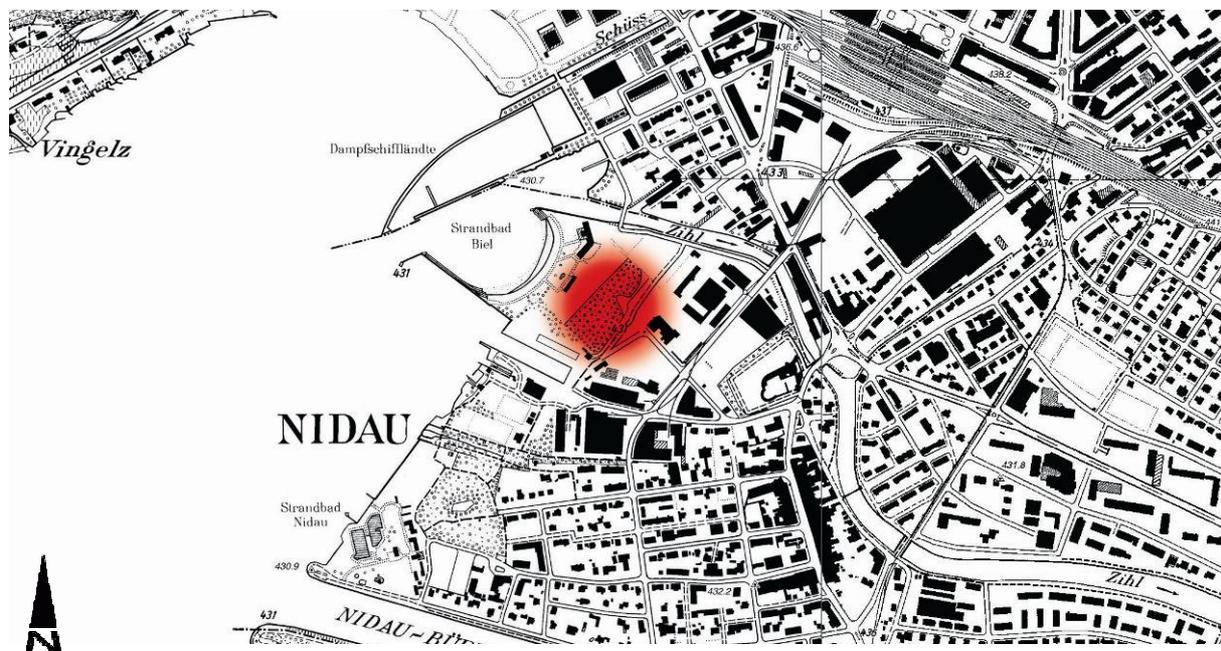
Im Rahmen des Projekts AGGLOlac sollen die Tennisplätze von Nidau verlegt werden. Die Idee wäre es, diese nach Ipsach, östlich des Seewasserwerks, zu verschieben und den Uferbereich durch einen öffentlichen Spiel- und Erholungsbereich aufzuwerten.

Ende 2009 wurde dieser Vorschlag mit den zuständigen Personen der Gemeinde Ipsach besprochen und von diesen als möglich erachtet. Anschliessend hat die Stadt Biel eine Studie über die Integration der Tennisplätze von Nidau im Uferbereich Ipsach durchgeführt. Ausserdem wurden die Clubs sowie der Grundeigentümer kontaktiert. Diese haben den Verlegungsvorschlag positiv aufgenommen.

Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten wäre es sinnvoll, die Tennisplätze im Rahmen der laufenden Änderung des Uferschutzplanes der Gemeinde Ipsach, in den Uferbereich zu integrieren.

15 Rodung der Parzelle 897

Vor der expo.02 bestand im hinteren Bereich des *Strandbad Biel* eine kleine bestockte Fläche, welche als Wald klassiert war. Diese wurde für die Organisation der Landesausstellung gerodet und hätte nach Abschluss des Anlasses wieder aufgeforstet werden müssen.



Situation der Parzelle 897

Im Hinblick auf die Entwicklung des Areals wurde die für die expo.02 erteilte befristete Rodungsbewilligung verlängert und ein Gesuch für eine definitive Rodungsbewilligung wurde

im Rahmen der Planung expo.park eingereicht. Diese ist nicht erteilt worden nachdem die Planung nicht weiterverfolgt wurde.

Da die befristete Rodungsbewilligung Ende 2014 ausläuft, müsste die Stadt Biel die Fläche zu diesem Zeitpunkt wieder aufforsten. Bedenkt man die Entwicklungsperspektiven der Vision AGGLOlac, macht jedoch eine Wiederaufforstung momentan keinen Sinn. Es wäre deshalb zweckmässig, einen neuen Antrag für die Verlängerung der befristeten Rodungsbewilligung zu stellen. Dieser müsste gut begründet und auf das qualitätssichernde Verfahren für die Gesamtentwicklung des Areals abgestützt werden.

Sobald das städtebauliche Konzept für AGGLOlac entwickelt ist, kann eine definitive Rodungsbewilligung beantragt werden. Bei der angestrebten hohen Qualität des zukünftigen Quartiers hat diese gute Erfolgsaussicht. In der Tat kann die nötige Rodungsbewilligung nur erteilt werden, wenn sie aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt ist und sich die betroffene Fläche in ein qualitativ hochwertiges Gesamtkonzept einfügt.

16 Übergeordnete Planung

16.1 Sachplan Seeverkehr

Der Sachplan Seeverkehr Bernische Teile Bieler- und Neuenburgersee war vom 19. Dezember 2012 bis zum 18. März 2013 Gegenstand einer Konsultation.

Bei dieser Gelegenheit konnte festgestellt werden, dass der Sachplan Seeverkehr die Bedürfnisse und Ziele des Projektes AGGLOlac berücksichtigt. Er sieht die Möglichkeit der Realisierung von 200 Anbindestellen im AGGLOlac-Perimeter vor. Zusätzlich zur Verschiebung von 123 Anbindestellen von der Zihl ins Innere des Projektperimeters, erlaubt er die Schaffung von 75 zusätzlichen Anbindestellen im Entwicklungsgebiet ohne weitere Kompensation.

16.2 Richtplan Bieler Bucht

Mit der Konkretisierung der Vision AGGLOlac, der Realisierung der Erlenwäldlibrücke und der Seeuferplanung Ipsach sind Planungen in Erarbeitung, welche bedeutende Auswirkungen auf die Bieler Bucht haben werden. Um diese konkreten Vorhaben fach- und gemeindeübergreifend zu regeln und zu koordinieren, haben die Gemeinden Biel, Nidau und Ipsach beschlossen, eine koordinierte Planung durchzuführen. Als Endergebnis soll ein teilregionaler Richtplan über das Gebiet der Bieler Bucht, mit Schwergewicht auf einem verbindlichen Umsetzungsprogramm, erarbeitet werden.

Das Projekt AGGLOlac ist ein wichtiges Element des Richtplanes Bieler Bucht. Beide Projekte werden miteinander koordiniert. Insbesondere werden die Erarbeitungsverfahren aufeinander abgestimmt.

17 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit bezieht sich auf Aufwendungen für die Bereitstellung baureifer Baufelder, welche durch die beiden Gemeinden als Grundeigentümerinnen gewährleistet wird und die Einnahmen, die durch den Landverkauf erzielt werden. Die Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben auf den Baufeldern ist Sache des privaten Partners. Beide Ziele werden stufengerecht und transparent in das qualitätssichernde Verfahren integriert.

In der folgenden Tabelle werden Aufwand und Ertrag für die Erstellung der Infrastruktur und der baureifen Baufelder dargestellt. Grundlage dafür bilden die Zahlen wie sie im Bericht an die Stadträte vom August 2010 dargestellt wurden und wie sie sich aufgrund des mit dem privaten Partner vereinbarten Landpreises präsentieren.

Basis bildet weiterhin die Vision AGGLOlac. Die Aufwandpositionen wurden nicht neu geschätzt. Aus heutiger Sicht präsentiert sich die Wirtschaftlichkeit wie folgt:

Vision AGGLOlac	Aug. 2010	Aug. 2012	
	Mio. CHF	Mio. CHF	
Planungskosten	1.1	1.1	
Sanierung Untergrund	5.6	5.6	
Öffentliche Infrastruktur			
↳ Kanäle, Brücken, ...	22.9	22.9	
↳ Plätze, Strassen, ...	19.1	19.1	
↳ Grünflächen, Parks	8.7	8.7	
Archäologie	12.5	12.5	ohne Mittel Bund/Kanton
ökolog. Kompensation	6.3	6.3	
übrige Kosten	15.0	15.0	
Reserven	9.6	9.6	
Eingebrachter Landwert Biel	7.0	7.0	kalkulat. Landwert
Total Aufwand	107.8	107.8	
Verkauf Land (Baufelder)	102.6	110.0	bei 120'000 m ² BGF
Diverse Erträge	9.0	9.0	Subventionen (SFG, Agglomerationsprogramm,...) Vermarktung der Bootsplätze, Bonus
Total Ertrag	111.6	119.0	
Saldo	3.8	11.2	

Tabelle: Vergleich Aufwand / Erträge (Basis: Vision AGGLOlac)

Die Kosten für die Archäologie und die Sanierung des Untergrundes sind kritische Aufwandpositionen. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kap. 8.3) 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.

17.1 Fazit Wirtschaftlichkeit

1. Die Wirtschaftlichkeit wird, basierend auf der Vision AGGLOlac, bei Archäologiekosten von rund CHF 12.5 Mio. zu Lasten 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.

18 Fazit Phase "Zusatzabklärungen"

Auf Grund der Ergebnisse der Zusatzabklärungen kann die Machbarkeit der Vision AGGLOlac bestätigt werden.

Im Rahmen der Arbeiten in der Phase "Planung" haben insbesondere die Aspekte Nachhaltigkeit/Qualitätssicherung, Archäologie und Wirtschaftlichkeit hohe Bedeutung.

C Weiteres Vorgehen: Phase "Planung"

19 Projektablauf

Der Projektablauf präsentiert sich gleich wie bereits im Bericht an die Stadträte vom August 2010 dargestellt. Im "Konzept Projektträgerschaft" wurde er weiter konkretisiert, dabei wurde der Zeitplan angepasst.

Nov. 2012	2013 - 2016			ab 2016	
Zusatzabklärung	Planung			Projektierung / Realisierung	Nutzung / Betrieb
Stadtrat Nidau: Werte-/Risikoausgleich Projektgesellschaft Planungsvereinbarung Kredite Phase "Planung"	Qualitätssichernde Verfahren Planungsinstrumente / Planerlassverfahren	Stadtrat Nidau: Werte-/Risikoausgleich Planungsinstrumente Landverkauf Infrastrukturvertrag	Volksabstimmung Nidau: Werte-/Risikoausgleich Planungsinstrumente Landverkauf Infrastrukturvertrag	Phase: Projektierung Realisierung Projektierung Baugesuch Baubewilligung Realisierung Vermarktung	Phase: Nutzung / Betrieb Nutzung / Betrieb
Stadtrat Biel: Werte-/Risikoausgleich Projektgesellschaft Planungsvereinbarung Kredit Phase "Planung"		Stadtrat Biel: Werte-/Risikoausgleich Landverkauf Infrastrukturvertrag	Volksabstimmung Biel: Werte-/Risikoausgleich Landverkauf Infrastrukturvertrag		
Projektgesellschaft mit privatem Partner				Betriebsgesellschaft	
interkommunale stadträtliche Kommission AGGLOlac				Immobilien-gesellschaft	

Phasen / Entscheide (vgl. Anhang 3: Planungsablauf)

Nach den Beschlüssen der beiden Stadträte von Nidau und Biel im Juni 2013 wird zunächst die Planungsvereinbarung mit dem privaten Partner unterzeichnet und damit die Projektgesellschaft AGGLOlac gegründet

Anschliessend werden die gemäss "Konzept Projektträgerschaft" vorgesehen Arbeitsschritte (Qualitätssichernde Verfahren, Plangrundlagen und Planerlassverfahren) durchgeführt.

Nach Abschluss dieser Arbeiten wird das Geschäft den zuständigen Behörden der beiden Gemeinden unterbreitet.

D Finanzierung

20 Kredite Machbarkeitsstudie / Zusatzabklärungen

Für die Finanzierung der Machbarkeitsstudie und die Phase "Zusatzabklärungen" wurden von den Behörden von Nidau und Biel folgende Kredite beschlossen:

Nidau		
Kredit Gemeinderat: 30.6.09, 29.6.10	100'000.-	Machbarkeitsstudie
Nachkredit Stadtrat: 16.9.10	150'000.-	Zusatzabklärungen
Nachkredit Stadtrat: 15.3.12	100'000.-	Zusatzabklärungen
Total	350'000.-	

Biel		
Kredit Gemeinderat: 3.7.09	297'000.-	Machbarkeitsstudie
Nachkredit Stadtrat: 21.10.10	150'000.-	Zusatzabklärungen
Total	447'000.-	

Tab. 4: Kredite Nidau, Kredite Biel

21 Finanzierung Phase "Planung"

Die Phase "Planung" wird durch die Projektgesellschaft AGGLOlac mit dem vom privaten Partner gemäss der Planungsvereinbarung (vgl. Anhang 1: Planungsvereinbarung) geleisteten Betrag von CHF 4 Mio. finanziert.

Mit der Zahlung werden vorab die von den Städten Nidau und Biel erbrachten planerischen Vorleistungen mit je CHF 750'000, ausmachend insgesamt CHF 1'500'000, ausgeglichen. Dieser Betrag wird als Reserve für die Phase "Planung" auf ein Sperrkonto überwiesen.

Falls bei der Erfüllung der Aufgaben der Projektgesellschaft in der Phase "Planung" ein Fehlbetrag entstehen sollte, hätte der private Partner 50% und hätten die Städte Nidau und Biel gemeinsam 50% nachzufinanzieren. Die gemeinsame Nachfinanzierung der Städte Nidau und Biel beschränkt sich jedoch auf den Höchstbetrag von insgesamt CHF 1'500'000, welcher als Reserve auf das erwähnten Sperrkonto überwiesen wurde.

Vgl. Abschnitt I: Antrag 1, Seiten 45/46

E Interkommunale Kommission AGGLOlac

Die interkommunale Kommission AGGLOlac trat zu sechs Sitzungen zusammen.

Datum	Traktanden
2. März 2011	Projektstand: Information
27. Apr. 2011	Ausschreibungsdossier privater Partner: Information und Stellungnahme
24. Okt. 2011	Projektstand: Information
24. Apr. 2012	Auswahlverfahren privater Partner: Information Projektstand: Information weiteres Vorgehen: Information, Stellungnahme
12. Sept. 2012	Bericht über die Phase Zusatzabklärungen: Information, Stellungnahme
29. April 2013	Bericht über die Phase Zusatzabklärungen: Stellungnahme

Tabelle: Sitzungen interkommunale stadträtliche Kommission AGGLOlac

Die Kommission setzt sich aus folgenden Mitgliedern aus den Stadträten von Nidau und Biel zusammen:

Hanna Jenni (PRR)	Nidau	Präsidentin
Pablo Donzé (Verts)	Biel	Vizepräsident
Dana Augsburg (SP)	Biel	<i>bis zum 31.12.2012</i>
Brigitte Deschwanden Inhelder (SP)	Nidau	
Samantha Dunning (SP)	Biel	<i>ab dem 01.01.2013</i>
Martin Fuhrer (FDP)	Nidau	
Steve Iseli (Grüne)	Nidau	
Peter Moser (FDP)	Biel	
Sandra Schneider (SVP)	Biel	<i>ab dem 01.01.2013</i>
Andreas Sutter (BVP)	Biel	<i>bis zum 31.12.2012</i>
Rudolf Zoss (SP)	Nidau	

Tabelle: Mitglieder stadträtliche Kommission AGGLOlac

Eine Vertretung der Projektleitung AGGLOlac orientierte an den Sitzungen jeweils über den Projektstand.

F Initiative "PubliLac"

Am 7. respektive 12. Mai 2012 wurde in Biel und Nidau je eine Volksinitiative unter dem Titel "PubliLac für ein öffentliches, attraktives Seeufer!" lanciert.

Die Initianten gehen davon aus, dass das Projekt AGGLOlac die öffentlichen Grünflächen beeinträchtigt und fordern mehr öffentliche Grünflächen entlang dem Seeufer. Zu diesem Zweck wird vorgeschlagen mehrere Grundstücke aus dem Projekt AGGLOlac auszuklammern. Wie und von wem die Gestaltung dieser Flächen realisiert und finanziert werden soll, wird offen gelassen.

Die Projektleitung AGGLOlac hat zu den Argumenten der Initianten Stellung genommen²².

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses des vorliegenden Berichtes (2. Mai 2013) ist die Prüfung der Rechtmässigkeit und Gültigkeit der beiden Initiativen noch nicht abgeschlossen. Es wird angestrebt, dass die Entscheide noch vor den Sitzungen der Stadträte Ende Juni 2013 gefällt werden.

²² www.agglolac.ch/presse/agglolac-fuer-ein-oeffentliches-attraktives-seeufer

G Kommunikation / Medienmitteilungen

Die Öffentlichkeit wurde durch die Projektleitung AGGLOlac über die laufenden Arbeiten bisher wie folgt informiert:

6. Apr. 11	Ankündigung Auswahlverfahren privater Partner
7. Jun. 11	Abschluss Archäologische Sondiergrabungen
12. Apr. 12	EKD-Gutachten Archäologie
7. Mai. 12	Wahl privater Partner
26. Sept. 12	Start Phase "Planung" im Sommer 2013
9. Nov. 12	Vereinbarung mit dem designierten Investor Mobimo AG

Tabelle: Medienmitteilungen

Auf der Website (www.agglolac.ch) wurden laufend Grundlegendokumente veröffentlicht:

Aug. 09	Machbarkeitsstudie, Detailabklärungen, Prüfberichte, Bericht an die Stadträte
Mai 10	Ausschreibungsunterlagen Auswahlverfahren privater Partner
Juni 11	Bericht Sondiergrabungen
Okt. 11	Bericht Geologie
Apr. 12	EKD-Gutachten Archäologie
Mai 12	Stellungnahme zur Initiative PubliLac

Tabelle: Website agglolac.ch

Die Gemeinde Nidau hat zudem im Informationsmagazin "Perspektiven - Stadtentwicklung Nidau" mehrfach über das Projekt AGGLOlac informiert (Juni 2011, März 2012, Juni 2012).

H Würdigung der Gemeinderäte von Nidau und Biel

Die Bedeutung von AGGLOlac reicht weit über die erwarteten finanziellen Erträge für die beiden Gemeinden (Erträge aus Landverkauf, zusätzliche Steuereinnahmen) hinaus. Mit dem neuen Quartier erhalten Nidau und Biel einen direkten Seeanstoss. Was ein solcher für die Attraktivität einer Stadt bedeutet, lässt sich unschwer anhand von Beispielen wie Neuenburg, Luzern, Lugano oder Genf erkennen. Wie deren Seequartiere soll AGGLOlac nicht nur begehrten Wohnraum an attraktiver Lage schaffen, sondern unter Beachtung der Vorgaben des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (ISOS) der gesamten Bevölkerung ermöglichen, ganzjährig vom urbanen Leben am Wasser zu profitieren. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Wichtigkeit von AGGLOlac für die Grün- und Freizeitflächen zwischen Zihl und Nidau-Büren-Kanal, insbesondere auch entlang des Sees, hinzuweisen. Diese können dank den Erträgen aus dem Landverkauf gegenüber heute vergrössert und klar aufgewertet werden. Gleiches wäre angesichts der Grösse des Gebiets mit einer Finanzierung aus Eigenmitteln der Gemeinden kaum denkbar.

AGGLOlac bietet zudem die einmalige Chance, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung in der Region zu stärken. Das Projekt ermöglicht qualitatives Wachstum an attraktivster und bestens erschlossener Lage im Zentrum der Agglomeration. Dadurch wirkt AGGLOlac auch der Zersiedelung der Landschaft und den damit verbundenen ständig wachsenden Mobilitätsbedürfnissen der Bevölkerung entgegen. Das Vorhaben erfüllt so in bemerkenswerter Weise die Kriterien einer regionalen Siedlungsentwicklung, die sich an den Zielen der Nachhaltigkeit und der langfristigen Wertschöpfung orientiert.

Mit den nun abgeschlossenen Zusatzabklärungen zur Machbarkeitsstudie von 2010 ist der Zeitpunkt erreicht, die Vision AGGLOlac zum Projekt weiterzuentwickeln. Die bevorstehende Phase "Planung" beginnt mit einem mehrstufigen qualitätssichernden Verfahren, dessen Ergebnis ein städtebauliches Entwicklungskonzept ist. Dieses wird die charakteristischen Merkmale und die gestalterischen Eckwerte des Quartiers am See festlegen. An die Stelle vager Vorstellungen, Skizzen und Visualisierungen treten in der Folge verbindliche Planungsinstrumente, die den zuständigen Organen zum Entscheid vorgelegt werden können. Im Rahmen dieses Planungsprozesses gilt es, mit einer ganzheitlichen Betrachtung und einer angemessenen Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten und Betroffenen eine Lösung zu erarbeiten, die in der Bevölkerung mehrheitsfähig ist.

Die Phase "Planung" muss auf Fragen, die noch nicht abschliessend geklärt sind, konkrete Antworten liefern. Diese betreffen etwa die Bautechnik, den Ortsbildschutz, Ausmass und Finanzierung der archäologischen Grabungen sowie Kosten und Erträge für die Grundeigentümer. Die bisherigen Abklärungen bestätigen aber grundsätzlich die technische und wirtschaftliche Machbarkeit von AGGLOlac. Dass mit der Firma Mobimo AG ein bestens qualifizierter privater Partner gewonnen werden konnte, ist ebenfalls ein klares Indiz für das grosse Potenzial von AGGLOlac. Falls neue Erkenntnisse im Verlauf der weiteren Arbeiten dennoch zu einem Projektabbruch führen sollten, entstünde daraus für die beiden Gemeinden kein finanzieller Nachteil, da die Projektentwicklung in der Phase "Planung" mit Mitteln des privaten Partners finanziert wird.

I Antrag

Nidau

Der Stadtrat von Nidau, nach Kenntnisnahme vom Bericht des Gemeinderates vom 21. Mai 2013 betreffend "AGGLOlac, Zusatzabklärungen", gestützt auf Artikel 54 Absatz 1 Buchstabe a und Artikel 54 Absatz 2 der Stadtordnung, beschliesst:

1. Die Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Nidau, der Stadt Biel und der Mobimo AG, vertreten durch die Mobimo Management AG, betreffend Umsetzung Vision AGGLOlac in der Phase "Planung" wird genehmigt.
2. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den vom Gemeinderat genehmigten, zwischen den Gemeindräten von Nidau und Biel sowie Mobimo vereinbarten Grundsätzen und Zielsetzungen betreffend Werte- und Risikoausgleich / Modalitäten für die Bereitstellung des Baulandes. Er nimmt weiter Kenntnis davon, dass diese Grundsätze in die Erarbeitung der von den Stadträten sowie der Stimmbevölkerung von Biel und Nidau zu gegebener Zeit zu fassenden Beschlüsse einfließen sollen.
3. Er beauftragt den Gemeinderat mit folgenden weiteren Schritten für den Fall, dass die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens und des Planerlassverfahrens die Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Konzeptes bestätigen:
 - Antragstellung für den Abschluss des Infrastrukturvertrages;
 - Antragstellung für die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung
 - Antragstellung für den Verkauf der Liegenschaften im Eigentum der Stadt Nidau, soweit diese für die Umsetzung des Konzeptes notwendig sind;
 - Antragstellung für die benötigten Kredite für die Phase "Projektierung / Realisierung".

Biel

Der Stadtrat von Biel, nach Kenntnisnahme vom Bericht des Gemeinderates vom 8. Mai 2013 betreffend "AGGLOlac, Zusatzabklärungen", gestützt auf Art. 39 Abs. 1 lit. g der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1), beschliesst:

1. Die Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Biel, der Stadt Nidau und der Mobimo AG, vertreten durch die Mobimo Management AG, betreffend Umsetzung Vision AGGLOlac in der Phase "Planung" wird genehmigt.
 2. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den vom Gemeinderat genehmigten, zwischen den Gemeinderäten von Biel und Nidau sowie Mobimo vereinbarten Grundsätzen und Zielsetzungen betreffend Werte- und Risikoausgleich / Modalitäten für die Bereitstellung des Baulandes. Er nimmt weiter Kenntnis davon, dass diese Grundsätze in die Erarbeitung der von den Stadträten sowie der Stimmbevölkerung von Biel und Nidau zu gegebener Zeit zu fassenden Beschlüsse einfließen sollen.
 3. Er beauftragt den Gemeinderat mit folgenden weiteren Schritten für den Fall, dass die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens und des Planerlassverfahrens die Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Konzeptes bestätigen:
 - Antragstellung für den Abschluss des Infrastrukturvertrages;
 - Antragstellung für den Verkauf der Liegenschaften im Eigentum der Stadt Biel, soweit diese für die Umsetzung des Konzeptes notwendig sind;
 - Antragstellung für die benötigten Kredite für die Phase "Projektierung / Realisierung".
-

Anhänge

Anhang 1: Planungsvereinbarung, Version von Mobimo AG am 14. April 2013 unterschrieben (ohne Anhänge)

Anhang 2: Vereinbarung AGGLOlac, Werte- und Risikoausgleich von Mobimo AG am 14. April 2013, vom Gemeinderat Nidau am 21. Mai 2013 und vom Gemeinderat Biel am 8. Mai 2013 unterschrieben

Anhang 3: Planungsablauf
