

Knebelverträge zu Gunsten von Mobimo

Der Mausefallenvertrag

Auszug aus dem Artikel in der Ausgabe „Vision 2035, 3/18“ www.vision2035.ch

Bei jedem Vertrag ist eine wichtige Frage, wie er zu Ende gehen oder allenfalls gar aufgelöst werden soll. Die Projektgesellschaft Agglolac ist mit einem Vertrag („Planungsvereinbarung“) geregelt, der höchst interessante Auflösungsvarianten vorsieht:

- Wenn die Volksabstimmungen in Nidau und Biel negativ ausfallen und sich die beiden Städte von Mobimo trennen wollen, bezahlen sie die gesamten Projektaufwendungen zurück. Das können mehr als 4 Mio. Franken sein. Somit beträgt das Unternehmensrisiko für Mobimo Null.

- Wenn die Volksabstimmungen in Nidau und Biel negativ ausfallen und sich Biel und Nidau nicht von Mobimo trennen, bleibt Mobimo das Vorrecht einer Bebauung, so lange die Firma das will. Die Städte können keinen anderen Investor oder gar ein eigenes Projekt (z.B. einen Park am See) ins Auge fassen.

(...) Falls sich bei einem negativen Ausgang der Volksabstimmungen in Biel und Nidau über die Zonenplanänderung, respektive den Landverkauf, die beiden Städte von Mobimo trennen wollen, bezahlen sie die Einlage von 4 Mio. Franken plus allfällig durch Mobimo getragene Zusatzkosten der Mobimo zurück! Das heisst, das finanzielle Risiko von Mobimo wird bei einem Abbruch der Übung von der öffentlichen Hand getragen. Somit hat Mobimo ein Interesse daran, dass die Projektgesellschaft einen spürbaren Aufwand betreibt um die Bevölkerung vom Projekt zu überzeugen (grosszügige Honorare für Studien, Wettbewerbe, usw. sowie publizistischen Aufwand mit ganzseitigen Inseraten, oder Sonderausgaben von Gratiszeitungen) weil im Abstimmungskampf mit einem hohen Verlust für die Städte Biel und Nidau gedroht werden kann.

Claude Marbach, dipl. Architekt HTL BSA - Das Terrain am See ist ideal, um eine innere Verdichtung im Lebensraum Biel umzusetzen. Die öffentliche Hand ist jedoch in der Pflicht, nicht nur dem Profitdenken von Shareholder-Firmen zu folgen.

Uwe Zahn, dipl. Ing. ETH - Lehnt das Projekt Agglolac klar ab. Aus seiner Sicht sollte auf dem ehemaligen Expo-Gelände ein Bau-Stopp verhängt werden und die nächste Generation darüber entscheiden, was damit geschehen soll.

4 Der private Partner ist unter Vorbehalt von Absatz 5 auch nach einer negativen Volksabstimmung über den Erlass der neuen Nutzungsvorschriften (vgl. Ziff. 10) oder nach andern Planungsverzögerungen berechtigt, zusammen mit den Städten Biel und Nidau die Umsetzung der Vision AGGLOlac voranzutreiben. Dabei behalten die Städte Nidau und Biel das für die Umsetzung der Vision AGGLOlac benötigte Land auf der Grundlage der bereinigten Offerte (vgl. dazu Ziff. 28, Anhang 1) solange für den privaten Partner reserviert, wie die Vision nicht definitiv und endgültig aufgegeben wird.

5 Die Städte Nidau und Biel sind nach einer negativen Volksabstimmung über den Erlass der neuen Nutzungsvorschriften (vgl. Ziff. 10) berechtigt, sich von ihrem privaten Partner zu trennen, sofern sie ihm die Eintrittszahlung von Fr. 4'000'000.-- und von ihm gemäss Ziff. 18 zu Gunsten der Projektgesellschaft allenfalls geleistete Nachfinanzierungen vollumfänglich zurück erstatten.

Abb.: Auszug Artikel 15, Planungsvereinbarung

Nidau bleibt auf Millionenkosten sitzen

Die vertraglichen Bestimmungen sind insbesondere für die Stadt Nidau katastrophal. AGGLOlac wird komplett auf Nidauer Gemeindegebiet gebaut, was zur Folge hat, dass Nidau für die Bereitstellung des Landes verpflichtet ist und dessen Erschliessung bezahlen muss. Resultiert aus dem vorgesehenen Landverkauf (Einnahmen) und der Bereitstellung des Landes (Ausgaben) ein Verlust, haftet ab einem Betrag von 7 Mio. CHF ausschliesslich (!) die Gemeinde Nidau. So steht es im Artikel 14 im Vertrag „Werte- und Risikoausgleich“ (siehe unten).

Für die Gemeinde Nidau bedeutet dies, dass AGGLOlac, was dies Kosten betrifft, ein Fass ohne Boden ist. Fallen beispielsweise bei der Altlastensanierung hohe Zusatzkosten an, ist die Gefahr gross, dass Nidau zusätzliche Kosten übernehmen müsste. Der Boden ist, wie dies in den öffentlichen Unterlagen detailliert dokumentiert wird, fast flächendeckend kontaminiert und die Stadt Nidau ist als Gemeinde mit Planungshoheit dazu verpflichtet, die Bereitstellung des Baulandes und dessen Erschliessung zu bewerkstelligen.

Kommt hinzu, dass diverse hohe Kosten für die Infrastruktur (z.B. Schulraum, Verwaltung) nicht in das Projekt aufgenommen wurden. Dies sei nicht Aufgabe der Projektgesellschaft, heisst es von ihrer Seite. Mit AGGLOlac würden auf rund 2'000 neue Einwohner auch etwa 200-300 zusätzliche Kinder in Nidau wohnen. Es entsteht ein Mehrbedarf an Schulraum in der Grössenordnung des Standorts Balainen! Die Kosten dafür dürften 30 Millionen Franken locker übersteigen. Der Mehrbedarf an Schulraum könnte auch nicht vom geplanten neuen Schulhaus Beunden Ost aufgefangen werden: Dort sind zwar 14 neue Klassenzimmer geplant, allerdings sind nur 4-5 Zimmer für die Kinder im neuen Seequartier vorgesehen - gleichzeitig gibt es aber in keinem der Schulhäuser irgendwelche Reserven.

Fazit: Mit AGGLOlac bliebe Nidau wohl auf Millionen Franken Zusatzkosten sitzen, welche die Projektgesellschaft peinlichst vertuscht und schönredet. Andere Gemeinden (siehe Artikel rechts: Köniz) machen es besser: Sie integrieren die Planung und Finanzierung sämtlicher Infrastrukturen direkt in ihre Projekte. Somit wird auch gegenüber der Öffentlichkeit Transparenz geschaffen.

14. Verlust
Soweit Nidau und Biel als Grundeigentümerinnen aus dem Verkauf des Landes im AGGLOlac-Perimeter und den damit verbundenen Verpflichtungen zur Bereitstellung des Baulandes ein Verlust oder soweit Nidau und Biel aus dem Verkauf dieses Landes eine gemeindeschulische (Ausfall)haftung erwachsen sollte, trägt Biel diese Verbindlichkeiten durch (teilweises) Verzicht auf den Ertrag gemäss Ziff. 12 Abs. 1 bis zum Betrag von CHF 7 Mio. zu gleichen Teilen wie Nidau. Für weitergehende Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich Nidau.

Abb.: Auszug Artikel 14, Werte- und Risikoausgleich

Es geht auch anders

So hat es Köniz gemacht



Abb.: www.papillon-koeniz.ch

Köniz BE: 2005 wurden die alten (völlig überriessenen) Pläne für die Überbauung im östlichen Ried über Bord geworfen. Die Planung wurde komplett neu aufgegleist. Die Grünflächen wurden verdoppelt und das Einwohnerwachstum um rund 500 auf 2'000 Personen reduziert. Zudem sollen die Ausbauschritte etappenweise über rund 20 Jahre hinweg erfolgen, nur so sei das Wachstum erträglich, sagte damals die zuständige Gemeinderätin.

Damit wurde der Weg für eine erfolgreiche Volksabstimmung geebnet: 2012 sagten 67% der Stimmenden „Ja“ zur neuen Überbauungsordnung.

Luzerner „Bodeninitiative“ angenommen - Bewährtes Baurecht in Biel/Nidau fortführen!

Stadt Luzern: Gut 69% der Stimmenden sagten im letzten September „Ja“ zum neuen „Reglement über die Abgabe von stadteigenen Grundstücken.“ Die Stadt Luzern darf nun nur noch in Ausnahmefällen Land verkaufen - grundsätzlich ist somit nur noch die Landvergabe im Baurecht erlaubt. Die überraschend deutliche Annahme der Vorlage kann auch als Reaktion auf den Landverkauf an Mobimo für das Mattenhof-Projekt gewertet werden. So schreibt die lokale GLP: „Der Verkauf des Areals Mattenhof war ein Augenöffner und die Tatsache, dass sich der Wert gewisser Grundstücke in der Stadt in den letzten 15 Jahren verdrei -oder gar vervierfacht hat, macht klar: Die Zeit der Bodenverkäufe und damit die Privatisierung des Volkseigentums ist vorbei.“

Nidau / Biel: Wieso sollten also Biel (vergibt Land ebenfalls grundsätzlich nur im Baurecht) und Nidau Land an bester Lage an einen Investor verschern? Die Eigentumsverhältnisse, siehe Abb. rechts, zeigen zudem: Nach wie vor haben die Behörden mit beliebten ansässigen Institutionen (u.A. (1) Pontoniere, (2) LagoLodge, (3) Tennisclubs) keine Lösung gefunden. STOP AGGLOlac weiss: Hinter den Kulissen ist die Stimmung gereizt. Der Vorschlag unseres Vereins ist einfach. Die brach liegende Fläche soll dem Investor im Baurecht vergeben werden. Die ansässigen Institutionen bleiben längerfristig im Baurecht am aktuellen Standort. Dadurch sparen die Behörden mehrere Millionen Franken, die andernfalls für Rückkäufe und Neuinvestitionen sinnlos verbraten würden. Zudem können so die erhitzten Gemüter beruhigt werden: Werden die ansässigen Institutionen weiterhin übergangen, wäre dies wohl das endgültige Todesurteil für AGGLOlac.

Quellen:
www.koeniz.ch/politik/abstimmungen
www.papillon-koeniz.ch
www.bernerzeitung.ch/region/bern/Das-Stueck-Gigantismus-das-bis-heute-geblieben-ist/story/18547264

In den vergangenen Jahren erfolgten die ersten Spatenstiche: Im Ried entsteht nun eine idyllische Siedlung im Grünen, die typischerweise Gebäudehöhen von 2 bis 5 Geschossen aufweist.

Zudem sagten 79% der Stimmenden „Ja“ zu einem 25 Mio. Franken Kredit zum Bau von Schulen, Tagesstätten, Kita's und Sportanlagen auf dem Areal. Das Erfolgsrezept: Die Planung für diese Infrastruktur wurde in die Planung der Überbauung mit einbezogen und die zu erwartenden Kosten wurden der Bevölkerung von Beginn an kommuniziert.

Die Flächen für Sport und Schulen betragen rund 25'000 m², die Freiflächen betragen rund 100'000 m² und auf rund 110'000 m² dürfen Bauten erstellt werden. Es entsteht derzeit schrittweise eine massvolle, ausbalancierte Siedlung, die den Bewohnern echte Lebensqualität bietet.

Das Projekt „Papillon“ ist somit ein Vorzeigeprojekt und wäre ein Anhaltspunkt, wie AGGLOlac angepasst werden kann, damit es dann auch an der Urne eine Chance hat: Indem alle Gruppierungen in die Planung miteinbezogen werden.

Vernünftige Dimensionen, genügend Sport,- Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, eine stärkere Etablierung und ein Einbezug der Planung und Finanzierung sämtlicher öffentlicher Infrastrukturen (auch von Schulen und Verwaltung!) in das Projekt - So hat man es auch in Köniz gemacht.

Übrigens: In Köniz wurde ein Gegenvorschlag zur Initiative „für bezahlbaren Wohnraum“ vom Volk angenommen, zudem wurde ein grösseres Baufeld für das Projekt im Baurecht abgegeben. Die Gemeinde behält damit die Kontrolle über das Land und kann die Preisentwicklung für den Wohnraum steuern.

Die Abstimmungsergebnisse in Luzern und in zahlreichen weiteren Städten, wo ähnliche Begehren angenommen wurden, zeigen: Mit dem verfügbaren Boden muss sorgfältig umgegangen werden. Langfristig zahlt sich das Baurecht auch finanziell aus und das Land bleibt zudem unter demokratischer Kontrolle der BielerInnen und NidauerInnen.



Abb.: Eigentumsverhältnisse, gem. AGGLOlac-Planungsbericht S.6, eigene Visualisierung

Soziale Durchmischung

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist verbindlich festzulegen, denn das Seequartier darf nicht zu einem Quartier verkommen, das Personen mit geringem Einkommen einfach ausschliesst. Beispielsweise in der ZPP 7.1 besteht nach Ansicht von STOP AGGLOlac die Gelegenheit, ein Baufeld direkt den Genossenschaften im Baurecht abzugeben und damit günstigen Wohnraum im Projekt zu garantieren. Nur wenige Meter vom Seequartier entfernt entsteht bis ca 2022 der neue Campus Biel/Bienne mit hunderten Studenten, Lehrenden und Mitarbeitenden.

Mixité sociale

La construction de logements communautaires doit être une condition fixe, car le quartier du lac n'ose pas devenir un de ses quartier qui excluent les personnes ayant de modeste revenu. Le ZPO 7.1 offre la possibilité, selon STOP AGGLOlac, la possibilité de directement céder le terrain sous droit de superficie a des coopératives et d'ainsi assuré la construction d'habitats à prix modeste. A quelques mètres du quartier, se construit jusqu'en 2022 le nouveau campus Biel/Bienne qui accueillera des centaines d'étudiants, professeurs et collaborateurs.

Droit de superficie vs. Vente du terrain

Le droit de superficie permet aux communes de profiter à long terme d'un revenu à la place de profiter d'un paiement unique, comme ce serait le cas pour une vente du terrain. Ainsi la commune et donc ses contribuables profiteraient de l'augmentation de la valeur du terrain. Le gain revient à la commune et ne finit pas dans la poche d'un investisseur privé. A long terme le droit de superficie est plus lucratif pour les communes, mais bien sûr pas pour l'investisseur. Il existe différent model de droit de superficie (p.e. le model "Zurichois" ou "Bälois") avec lesquelles il serait possibles de partager les revenus équitablement, ou de payer une partie du cashflow sous forme d'un paiement unique en avance et ainsi de rendre possible d'indéniable grand investissement de départ.

Octroyer des terrains en droit de superficie est une tendance dans toute la Suisse. Dernièrement un contre-projet de "l'initiative de terrain" a été accepté à Lucerne avec 69% des voix. La ville de Lucerne n'a ainsi que encore le droit de vendre du terrain dans des cas d'exception. L'ancien terrain de l'expo est la dernière réserve de terrain de la ville de Nidau. Par le droit de superficie le terrain reste sous le contrôle démocratique des communes.

Schulraum & Verwaltung

Ein Quartier mit rund 1'500-2'000 Einwohnern bringt nicht nur höhere Steuereinnahmen sondern auch zwingende Folgeinvestitionen mit sich. Bislang wollte die Projektgesellschaft nichts davon wissen, diese Kosten in das Projektbudget einzukalkulieren. Die Stadt Nidau bleibt mit dem offiziellen AGGLOlac-Projekt auf Millionenkosten sitzen! Die absehbaren Kosten müssen über die Projekteinnahmen finanziert werden. Dies ist durchaus möglich, wenn die Prioritäten richtig gesetzt werden.

Espaces scolaires & Administration

Un nouveau quartier avec ~1'500-2'000 résidents n'offrent pas seulement de nouveau revenu via les impôts mais aussi de nouveaux investissements obligatoires. Jusqu'à ce jour la société de projet ne voulait rien en entendre, et n'a pas insérer ces couts dans le budget du projet. La ville de Nidau reste assise sur des frais en hauteur de millions ! Des couts pourraient être financé, si on pose les bonnes priorités.

Prioritäten richtig setzen

Unser Vorschlag basiert auf bestehenden Strukturen. Sämtliche aktuelle Institutionen bleiben gemäss ihren Wünschen am heutigen Standort (Lago Lodge, Pontoniere, Feuerwehr und Tennisclubs). Damit wird vermieden, dass hunderte wenn nicht sogar tausende Personen aus Frust und Verlustängsten gegen AGGLOlac stimmen. Das Projekt wird damit eher mehrheitsfähig. Zudem können mehrere Millionen Franken Steuergeldern andernorts investiert werden, die mit dem offiziellen AGGLOlac-Projekt sonst sinnlos verbraten würden. Wir lassen die Kirche im Dorf!

Poser les bonnes priorités

Notre proposition de projet est basée sur les structures existantes. Toutes les institutions qui le souhaitent y gardent leur place (Lago, Pontonière, Pompiers et les clubs de tennis). Ainsi on évite que des centaines de personnes votent contre AGGLOlac par frustration et par craintes de pertes. Ainsi le projet serait susceptible de réunir une majorité. De plus quelques millions de fonds publics peuvent être investi ailleurs, qui partiraient en fumée avec le projet AGGLOlac actuel. Gardons l'église au milieu du village.

Baurecht vs. Landverkauf

Durch das Baurecht erhalten die Gemeinden einen langfristigen Cashflow (Baurechtszins) anstelle einer einmaligen Auszahlung, wie dies bei einem Landverkauf vorgesehen wäre. Dadurch können die Gemeinden die zu erwartenden Gewinne der Landwertsteigerungen abschöpfen. Der Gewinn kommt den Gemeinden und damit den Bürgern zu und nicht dem privaten Investor. Langfristig ist die Baurechts-Lösung damit für die Gemeinden lukrativer, natürlich aber nicht für den Investor. Es gibt verschiedene Baurechts-Modelle (z.B. „Zürcher“ oder „Basler“ Modell) mit welchen es denkbar wäre, den Gewinn fair aufzuteilen und/oder einen Teil der Cashflows in Form einer hohen einmaligen Vorauszahlung zu vereinbaren und dadurch gewisse unbestrittene hohe Anfangsinvestitionen zu ermöglichen.

Die Landvergabe im Baurecht ist ein Trend in der ganzen Schweiz. Zuletzt wurde ein Gegenvorschlag der „Boden-Initiative“ in Luzern wuchtig mit 69% Ja-Stimmen angenommen. Die Stadt Luzern darf damit Land nur noch in Ausnahmefällen verkaufen. Auch die Stadt Biel vergibt Land grundsätzlich im Baurecht. Das ehemalige Expo-Gelände ist die letzte Baulandreserve der Stadt Nidau. Durch das Baurecht bleibt das Land unter der demokratischen Kontrolle der Gemeinden.

Forderungskatalog: Ce qu'on demande

Baurecht statt Landverkauf

Der Bieler Stadtrat hat Ende 2017 einen verbindlichen Vorstoss angenommen, der eine Landabgabe im Baurecht anstelle eines Verkaufs fordert. Land ist ein knappes und damit wertvolles Gut im Besitz der Gemeinden und damit der Bürger. Langfristig zahlt sich ein Baurecht auch finanziell aus. Die Projektgesellschaft erarbeitet bis Mitte 2018 realisierbare Varianten. Verschiedene Baurechtsmodelle sind zu prüfen.

2'000 Watt-Areal

Das AGGLOlac-Projekt wurde Mitte 2017 zertifiziert und erfüllt damit die Bestimmungen der Nidauer Stadtordnung sowie eine zentrale Forderung des Vereins STOP AGGLOlac.



Abb.: Altlasten (grün) gemäss AGGLOlac-Planungsbericht, S.56

Droit de superficie

Le conseil de ville biennois a accepté une intervention parlementaire contraignant à une construction sous droit de superficie. Ceci évite la vente du terrain. Le terrain est une ressource précieuse et rare en main des communes, donc des citoyens. A long terme le droit de superficie est rentable pour la commune. La société de projet développe jusqu'à fin Mai 2018 des variantes réalisables. Divers model avec droit de superficie sont à contrôler.

Site 2000 Watt

Le Projet AGGLOlac a été certifié en 2017 et correspond ainsi au Règlement de la Ville de Nidau et à une exigence de l'association STOP AGGLOlac.

Mobilität

Die aktuellen öffentlichen Parkings nahe dem Bieler Strandbad und dem Nidauer Barkenhafen sollen erhalten bleiben. Damit entfällt der teure Bau von unterirdischen Parkhäusern zumindest teilweise, was auch Kosteneinsparungen bei der Archäologie und Altlastensanierung ermöglicht, denn in den Bereichen der geplanten Parkings wurden bei Testborungen zahlreiche Funde registriert. Unser Konzept basiert auf derselben Anzahl öffentlicher PP wie das offizielle Projekt (400). Das Hauptziel ist, den Verkehr von den Quartieren fern zu halten und einen Grossteil des neuen Seequartiers autofrei zu gestalten. Ein umfassendes Mobilitätskonzept soll von der Projektgesellschaft erstellt werden.

Archäologie & Altlasten

Bodensondierungen haben ergeben, dass ein Grossteil des Areals mit Altlasten verseucht ist. Zudem wurden zahlreiche archäologische Funde gemacht. Mit dem vorgesehenen AGGLOlac-Projekt müsste ein enormer Aushub erfolgen! Durch eine Reduktion der Baufelder könnten grosse Einsparungen gemacht und die Risiken und Kosten für den Steuerzahler verringert werden. Alleine nur für die Archäologischen Rettungsgrabungen werden 28 Mio. CHF budgetiert!

Mobilité

Les parkings publics proches du port de barge de Nidau et de la plage de Bienne seront préservés. Ainsi la construction couteuse de parkings souterrains reste, de moins en partie, épargnée. Ce qui permet également d'économiser des frais dans le domaine de l'archéologie et des travaux de dépollution. Ils ont déjà enregistré des découvertes lors de forages d'essai. Notre concept se base sur le même nombre de place de parc comme le projet officiel (400). Le but principal est de soulager les quartiers du trafic et de concevoir une grande partie du quartier du lac sans voiture. Un concept de mobilité doit être élaboré par la société de projet.

Archéologie & Dépollution

Des sondages de terrain ont conclu qu'une grande partie du terrain est polué. De suite une grande quantité de trouvaill archéologique ont été faite. Avec le projet d'AGGLOlac prévu, un grand travail d'excavation serait entrepris. par une diminution des terrain de construction de grandes économies et une réduction des risques financier pour les contribuables sont possibles. Un budget de 28 Mio. CHF est prévu rien que pour les travaux archéologiques.

Angemessene Dimensionen

Der mit Abstand grösste Kritikpunkt an AGGLOlac sind die völlig realitätsfremden Dimensionen (im Schnitt 6 bis 8 Stockwerke, mehrere Hochbauten von 9 bis 10 Stockwerken sowie ein 70m Turm). Wir wollen, dass die Dimensionen auf ein vernünftiges Mass reduziert werden. Die völlig deplatzierten und in der Mitwirkung scharf kritisierten Hochhäuser werden gestrichen. Zudem soll nahe dem Bieler Strandbad eine Rambla entstehen, die für kulturelle Events genutzt werden kann. Auf den heute brach liegenden Flächen soll und darf eine massvolle Überbauung (Wohnen und Arbeiten) entstehen.