



Der Verein «STOP AGGLOlac» hat zum Ziel, die Diskussion über das Grossprojekt AGGLOlac am Nidauer und Bieler Seeufer neu zu lancieren. Jahrelang wurden die Anliegen von Mitwirkenden ignoriert und Direktbetroffene vor vollendete Tatsachen gestellt. Wir fordern ein echtes Mitwirkungsverfahren und ein lebendiges Seeufer für alle! Werden die heutigen Pläne zementiert, setzen wir uns für die Ablehnung von AGGLOlac bei den Volksabstimmungen Ende 2018 ein.

ARGUMENTARIUM

EINLEITUNG

Mit dem Projekt «AGGLOlac» wollen die beiden Städte Nidau und Biel/Bienne ein neues Seequartier für rund 2'000 neue Einwohner auf einer Fläche von 163'000 m² realisieren. Die neue Überbauungsordnung soll auf dem Gemeindegebiet der Stadt Nidau die Bebauung der schweizweit grössten Freifläche mit Seeanstoss regeln.

Zu diesem Zweck sind Nidau und Biel/Bienne mit der Immobiliengesellschaft Mobimo Holding AG einen Kooperationsvertrag eingegangen. Zudem wurde eine entsprechende Projektgesellschaft gegründet. Die Zusammenarbeit, die spätere Projektplanung sowie die Ausführung wurden zwischen den drei Parteien vertraglich festgelegt.

Es ist vorgesehen, die Freifläche, welche sich teils im Besitz der Stadt Nidau (ca. 70'000 m²) und teils im Besitz der Stadt Biel/Bienne (ca. 85'000 m²) befindet, an die Mobimo Holding AG zu verkaufen. Über diesen Landverkauf wird die Bevölkerung der beiden Städte gemäss aktuellsten Informationen Ende 2018 an der Urne entscheiden. Die Bevölkerung der Stadt Nidau wird zusätzlich über eine neue Überbauungsordnung abstimmen, welche eine Rahmenbedingung für die Umsetzung des Projekts darstellt.

Lehnt die Bevölkerung eine dieser drei Vorlagen ab, ist «AGGLOlac» an der Urne gescheitert. Die Mobimo Holding AG besitzt jedoch die Möglichkeit, das Projekt nochmals zu überarbeiten und einen neuen Anlauf zu starten.

Der Verein «STOP AGGLOlac» hat zum Ziel, die Diskussion über das Grossprojekt «AGGLOlac» am Nidauer und Bieler Seeufer neu zu lancieren. Jahrelang wurden die Anliegen von Mitwirkenden ignoriert und Direktbetroffene vor vollendete Tatsachen gestellt. Wir fordern ein echtes Mitwirkungsverfahren und ein lebendiges Seeufer für alle! Werden die heutigen Pläne zementiert, setzen wir uns für die Ablehnung von AGGLOlac bei den Volksabstimmungen Ende 2018 ein.

Die Gründe dafür finden sich im nachfolgenden Argumentarium.

VÖLLIG ÜBERRISSENE DIMENSIONEN!

Von der ursprünglichen Vision eines gemütlichen Seeufers mit einer Mischung aus attraktiven Wohnquartieren, einer Vielzahl von Freizeitanlagen und öffentlichen Erholungsräumen ist leider fast nichts übriggeblieben. Die Dimensionen von «AGGLOlac» sind komplett überrissen: bis zu 10-stöckige und 150 Meter lange Riesenklötze, noch längere Häuserschluchten und ein 70-Meter-Hochhaus direkt an angrenzende Wohnquartiere prägen die geplante Überbauung.

Die zahlreichen Eingaben, die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eine Abspeckung des Projekts forderten, wurden allesamt ignoriert. Das Hochhaus will nur eine von drei Personen - aus den Planungen gestrichen wird es trotzdem nicht. Schliesslich gilt es die geplante Bruttogeschossfläche von 124'000 m² auf Biegen und Brechen zu realisieren...

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!

ÖFFENTLICHER RAUM WIRD PRIVATISIERT!

Das Projekt «AGGLOlac» sieht vor, die rund 150'000 m², welche sich momentan im Besitz der Städte Nidau und Biel/Bienne befinden, an die Immobiliengesellschaft Mobimo Holding AG zu verkaufen. Damit wird die letzte grosse schweizerische Freifläche am Seeufer faktisch privatisiert und die Möglichkeit eliminiert, auch privatrechtlich auf die Projektentwicklungen Einfluss zu nehmen. Wirtschaftliche Ziele des Investors werden so über die Bedürfnisse der Bevölkerung gestellt.

Eine Vergabe im Baurecht, wie sie Biel/Bienne sowie weitere Städte seit langer Zeit praktizieren, würde die Mitbestimmung sicherstellen und die Berücksichtigung der Interessen der Bevölkerung wahren. Dies wurde jedoch beim Projekt «AGGLOlac» nicht in Betracht gezogen...

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!

ENORME RISIKEN FÜR DIE STÄDTE!

Die Vertragsbestimmungen zwischen den Vertragspartnern sind klar: Für die Bereitstellung des Baulandes sind die Städte verantwortlich. Alleine die Archäologie-Kosten belaufen sich auf mindestens 28 Millionen Franken, wobei rund die Hälfte von Bund und Kanton übernommen würden. Während diese Kosten «gedeckelt» sind, ist dies bei den Ausgaben für die Altlastensanierung sowie der Infrastruktur-Bereitstellung (z.B. Strassen, Schulen, Telekommunikation) nicht der Fall. Eine Klausel (Werte- und Risikoausgleich, Art. 14) im Vertrag besagt sogar, dass bei einem Verlust die Stadt Biel/Bienne bis zu einem Betrag von 7 Mio. Franken haftet, für alle weiteren Verbindlichkeiten muss die Stadt Nidau aufkommen. Biel/Bienne und insbesondere Nidau gehen mit diesen Verträgen ein enormes und unverantwortbares Risiko ein, während der Investor an bester Lage Land auf dem Silbertablett serviert erhält...

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!

FINANZIERUNG HÖCHST FRAGLICH!

Die gesamte Finanzierung des Projekts «AGGLOlac» ist mit grossen Risiken verbunden: So berücksichtigt die Finanzierung beispielsweise die Mehrkosten für neuen Schulraum in Nidau nicht. Diese belaufen sich zusätzlich auf rund 20 Mio. Franken und müssten, nebst allen anderen finanziellen Aufwänden, zusätzlich bezahlt werden. Hat Nidau die Gewissheit, diese Ausgaben durch die prognostizierten Steuereinnahmen zu decken? Ziehen beispielsweise weniger Steuerzahler als geplant ins AGGLOlac-Quartier, weil sie sich diese teuren Wohnungen nicht leisten wollen oder können, ist in Nidau eine Steuererhöhung gemäss Finanzdirektion unumgänglich. Bei Projekten und Beträgen dieser Grössenordnung ist das Risiko schlicht zu hoch, als dass man sich auf das Prinzip Hoffnung einlassen darf...

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!

SEEUFER WIRD VERSCHERBELT!

Die Städte Nidau und Biel/Bienne sollten beim Projekt «AGGLOlac» darauf erpicht sein, eine möglichst nachhaltige Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Doch das genaue Gegenteil ist der Fall. Statt das Land im Baurecht abzugeben und so Jahr für Jahr einen Baurechtszins einzufahren, wird das Land zu einem Spottpreis an den Investor verkauft. Nach der heutigen Finanzplanung erhält dadurch nach Abzug aller Investitionen die Stadt Biel/Bienne gerade einmal 100 Franken pro m², die Stadt Nidau sogar nur 60 Franken pro m². Einmalig! Eine Garantie für einen Gewinn gibt es nicht – hat man sich bei der Finanzplanung nämlich nur leicht verschätzt, so erhalten die beiden Städte keinen einzigen Rappen. Diese kurzfristige, unrentable und risikobehaftete Finanzpolitik wollen wir nicht unterstützen...

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!

ERSCHWINGLICHER WOHNRAUM UNWAHRSCHEINLICH!

Für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist heute ein Anteil von 18% im Projekt AGGLOlac vorgesehen. Doch ist nirgends verbindlich festgelegt, dass dies auch tatsächlich umgesetzt wird. So ist in der Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung kein zusammenhängendes Baufeld mit einer Nutzungsbeschränkung zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingeplant. Zudem ist fraglich, ob die finanziellen Verpflichtungen aufgrund der heute absehbaren Rahmenbedingungen durch die Wohnbaugenossenschaften überhaupt getragen werden können. So bleibt es wohl bei Lippenbekenntnissen der Projektgesellschaft, erschwinglichen Wohnraum wird es kaum geben....

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!

BELIEBTE INSTITUTIONEN VERSCHWINDEN!

Lokale Institutionen (Wassersportvereine, Tennisclubs, Lago Lodge, usw.) am Nidauer Seeufer werden bei der Realisierung von «AGGLOlac» verschwinden oder in eine neue Situation gedrängt, die nicht ihrem Willen entsprechen. Seit Jahren werden Betroffene hingehalten oder vor vollendete Tatsachen gestellt. Das hat System! Denn in keiner Art und Weise ist die Projektgesellschaft bestrebt, «AGGLOlac» auf bestehenden Strukturen aufzubauen oder auf die Anliegen und das Freizeitverhalten der Bevölkerung einzugehen. Die «AGGLOlac»-Betonwalze macht nahezu alles platt, was den Bürgerinnen und Bürgern am heutigen Seeufer lieb ist und ihnen Freude bereitet...

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!

WICHTIGE EINWÄNDE WERDEN IGNORIERT!

Die Eingaben von Vereinen, Anwohnern und Bürgern werden in zentralen Punkten komplett ignoriert: So wird am 70 Meter-Hochhaus festgehalten, obwohl es im Mitwirkungsverfahren nur auf eine Zustimmung von 35% stiess. Die massive Art der Überbauung und die Dichte werden ebenfalls breit kritisiert - auch hier werden keine Abstriche gemacht. Anliegen von Sportvereinen und Anwohnern wischen die Projektleitung und die beiden Städte über Jahre hinweg unter den Teppich - um nun zu behaupten, dass im fortgeschrittenen Projektstadium nur noch minimale Änderungen gemacht werden können. Die Verantwortlichen stossen so die Mitwirkenden vor den Kopf - das Mitwirkungsverfahren verkommt zu einer Alibiübung...

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!

ÖFFENTLICHER FREIRAUM VERSCHWINDET!

Der Investor Mobimo behauptet, es werde dank «AGGLOlac» mehr öffentliche Fläche (heute 73%, neu 75%) geben. Diese Behauptung beruht aber einfach nur darauf, dass Mobimo schlicht und einfach die gesamte Fläche zwischen den Häusern dazuzählt! Die öffentliche Fläche kann man rein formell so definieren, sie entspricht jedoch einer öffentlichen Fläche wie etwa einem Strandboden oder dem «Hundemätteli» überhaupt nicht. Denn die Fläche zwischen diesen Häuserschluchten wird für die Öffentlichkeit vielleicht mit etwas Glück begehbar, aber sicherlich nicht nutzbar sein. Auch der kleine Grünstreifen zwischen Strandbad und Siedlung wird bestenfalls zum Spazierweg reduziert. So wird vor allem den teuersten Wohnungen ein freier, sonniger Seeblick und Ruhe garantiert.

Zudem lässt Mobimo in ihren Prospekten und Plänen die Häuserzeilen kleiner erscheinen und färbt diese mit mehr Grün ein, als dies der Fall sein wird. Als Vergleich kann hier die *Esplanade* in Biel herangezogen werden, wo das Projekt und die verbaute Realität nicht gegensätzlicher sein könnten. Der Bevölkerung stellt «AGGLOlac» nicht etwa Freiraum am See zur Verfügung, AGGLOlac nimmt ihn weg...

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!

LEERSTEHENDE WOHNUNGEN SIND ABSEHBAR!

Der Investor hat bekanntlich grosse Erfahrung mit Projekten in der Grössenordnung von AGGLOlac. Aber nicht überall sind die Pläne aufgegangen, beispielsweise im Mobimo-Tower in Zürich. Hier standen Anfang 2015 - fast vier Jahre nach dessen Fertigstellung - immer noch rund 15% der Wohnungen leer. Bei anderen Immobilienfirmen im gleichen Preissegment sind es in derselben Region sogar noch mehr. Bereits jetzt weisen die Städte Biel und Nidau mit 1'185 leerstehenden Wohnungen nach wie vor eine sehr hohe Leerwohnungsziffer (2.24%) aus, die weit über dem kantonalen (1.69%) bzw. schweizerischen Schnitt (1.30%) liegt. Die Frage sei erlaubt: Wie kann in unserer Region Wohnraum in diesem Segment verkauft werden, wenn man sogar in Zürich auf diesen Betonwüsten sitzen bleibt, wo die Leerwohnungsziffer 0.22% beträgt? Das Letzte, das die Städte Nidau und Biel/Bienne brauchen können, sind weitere triste Beton-Klötze mit leerstehenden Wohnungen. Es ist äusserst fraglich, ob Mobimo an diesem Standort derart viel Wohnraum im Hochpreis-Segment überhaupt veräussern kann. Wahrscheinlicher ist, dass mit «AGGLOlac» letzten Endes viel zu gross geklotzt wird und ein beachtlicher Teil der Wohnungen über Jahre hinweg leer steht...

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!

JAHRZEHNTELANGE GROSSBAUSTELLE IST VORPROGRAMMIERT!

Bereits heute stauen sich die Autokolonnen zu praktisch jeder Uhrzeit auf der Ländtestrasse und bei der Salzhauskreuzung. Wie die lokalen Medien unlängst publik gemacht haben, würde sich die Situation mit «AGGLOlac» dramatisch verschärfen. Kommt hinzu, dass gleich angrenzend an den «AGGLOlac»-Perimeter eine weitere Grossbaustelle für den Campus entstehen wird. Zwischen 2020 und 2030 wird zudem der Bau des A5 Westasts anlaufen und tiefgreifende Veränderungen am Bieler und Nidauer Stadtbild verursachen - zum Beispiel durch die „Beschlagnahme“ von grossen Teilen des Bieler Strandbodens. Das Bieler und Nidauer Seeufer wären für eine ganze Generation nur als eine einzige Grossbaustelle zugänglich...

STOP AGGLOLAC - SO NICHT!