

In einer ersten Bauphase wird der Grüngürtel gestaltet, der für die Öffentlichkeit zugänglich ist.



Agglolac

# Schiff nimmt Fahrt auf

Die Arealentwicklung von Agglolac in Biel steht rechtlich und kulturgeschichtlich auf vielschichtigem Boden. Zwei Städte reden mit. Ein Schloss und Relikte der Pfahlbauer spielen eine Rolle. Die Planungen des neuen Quartiers erfordern Geduld, die Bauarbeiten ein behutsames Vorgehen. 2020 entscheidet die Bevölkerung erneut über das Projekt, das gute Chancen auf eine Realisierung hat.

Von Stefan Schmid

**M**it dem Beginn der Einspracheverhandlungen Anfang dieser Woche kommt Bewegung in das Grossprojekt Agglolac in Biel. Denn die baurechtliche Grundordnung für die Nidauer Seezone schafft die planerischen

Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Stadtteils und der Gestaltung von Freiflächen. Nach der öffentlichen Auflage gingen 45 Einsprachen von berechtigten Parteien ein, davon 41 von Privaten und vier von Organisationen. Sie betrafen

insbesondere die Verkehrsorganisation. So wird etwa eine Zunahme des Schleichverkehrs in den benachbarten Quartieren befürchtet. Bis Ende Jahr soll nun mit möglichst vielen Einsprechern eine Einigung erzielt werden. Können die Kritik-





der Bieler Bauzeit Architekten wurde von der Immobiliengesellschaft Mobimo zusammen mit den Städten Nidau und Biel weiterentwickelt.

### Weniger hoch und dicht gebaut

Bereits Anfang Juli hatte der Kanton bestätigt, dass die Planung für das neue Quartier und die Neugestaltung der Uferzone in Nidau die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Die Behörden haben im Rahmen der Vorprüfung zudem festgehalten, unter welchen Voraussetzungen die Pläne bewilligungsfähig sind. In der Folge hat die Projektgesellschaft Agglolac, in der sich die Städte Nidau und Biel sowie der Investor Mobimo zusammengeschlossen haben, einige Änderungen vorgenommen. Die maximal zulässige Höhe des Wohnturms wurde von 70 auf 48 Meter gesenkt. Gemäss den ursprünglichen Plänen sollte das Hochhaus im Achsenkreuz von Barkenhafen und mehreren Boulevards einen städtebaulichen Akzent und Merkpunkt setzen. Auch wurde die Geschossfläche und damit die Nutzungsdichte von 124 000 auf 117 000 Quadratmeter, und die Ausrichtung sowie die Höhe einiger Gebäude angepasst. Dadurch kamen die Projektentwickler einem Anliegen der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) entgegen, dass der Blick vom See her auf das Schloss Nidau und benachbarte Wohnquartiere auch künftig gewährleistet sein soll.

### Im Baurecht und ein Teil verkauft

Das Gelände befindet sich zwar im Hoheitsgebiet der Gemeinde Nidau, doch die Stadt Biel besitzt den grössten Anteil am rund 230 000 Quadratmeter grossen Areal. Aus Kreisen der Politik in Biel kam deshalb die Forderung, dass das Areal mehrheitlich im Besitz der öffentlichen Hand bleiben müsse und Bauland nur im Baurecht abgegeben werden dürfe. Eine Baurechtslösung hat das Bieler Stadtparlament gefordert, nicht jedoch jenes von Nidau, das verkaufen will. Biel, Nidau und die Investorin Mobimo mussten deshalb die Abgabe des Baulands im Baurecht und Fragen zur Veräusserung klären. Die Städte und die Projektgesellschaft einigten sich im August darauf, dass 60 Prozent des Landes im Baurecht abgeben und nur 40 Prozent an Mobimo verkauft werden. Auf Basis der Vereinbarung fliessen Nidau und Biel ein Ertrag von 95 Millionen Franken

zu. Einen beträchtlichen Teil der Erträge setzen die Städte ein, um das Land für den Investor baureif herzurichten – etwa mit der Entsorgung von Altlasten und der Erschliessung des Areals sowie mit archäologischen Rettungsgrabungen.

### 6000 Jahre alte Relikte geborgen

Bereits 1989 wurde vermutet, dass sich beim Nidauer Strandboden um ein prähistorisches Areal handelt mit einer für die Schweiz aussergewöhnlichen Abfolge von Siedlungsschichten. Sechzig archäologische Sondierungen auf dem Gelände förderten seltene Artefakte zu Tage, die ältesten sind über 6000 Jahre alt. Die Fundstellen bilden ein archäologisches Schutzgebiet und gehören seit 2011 zum Unesco-Welterbe «Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen».

Allerdings werden die Archäologen nicht auf dem gesamten Baufeld aktiv sein, denn laut der Kulturpflegestrategie des Kantons sind archäologische Grabungen möglichst zu vermeiden, da Fundstellen am besten in dem Zustand konserviert bleiben, in dem sie die Zeit überdauert haben. Aufgrund des Luftverschlusses – vor den Juragewässerkorrekturen stand der Seespiegel in Bieler Ufernähe zwei bis drei Meter höher – sind die Relikte gut konserviert. Untersucht werden sollen nur jene Schichten und Bereiche, die durch die Bautätigkeit Schaden nehmen könnten.

Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Platzes und den berechtigten Interessen der Bauherrschaft hat die Projektgesellschaft mit dem Kanton eine Archäologievereinbarung unterzeichnet. Darin steht detailliert, wo und in welchem Umfang archäologische Grabungen getätigt werden dürfen. Bei Flächen mit sehr gut erhaltenen Schichten sind auf maximal 7500 Quadratmetern Rettungsgrabungen vorgesehen, in Bereichen mit weiteren Siedlungsresten ist dies maximal auf einer Fläche von 17 500 Quadratmeter der Fall. Weitere vordefinierte Werte betreffen Belastungen, Pfählungen oder Abstände zu den archäologischen Schichten und maximale Belastungen von Überdeckungen archäologischer Befundschichten sowie Anteile der für Pfählungen bestimmten Gebäudefläche. Um die Relikte zu schützen, muss auch die Bodenfeuchtigkeit der archäologischen Schichten durchgehend gewahrt werden. Die Regeln und bauliche Massnahmen werden von einem Gremium

punkte nicht ausgeräumt werden, wird auf Kantonsebene erstinstanzlich über die Einsprachen entschieden. Das Verfahren zur Behandlung der Einsprachen wird von Nidau durchgeführt, da die Standortgemeinde noch über die Änderung des Zonenplans abstimmen muss.

Das Gelände des Grossprojekts Agglolac in Biel befindet sich direkt am See zwischen dem Barkenhafen und der Zihl, zum SBB-Bahnhof sind es nur ein paar Gehminuten. Jahre nach der Landesausstellung wurden auf dem ehemaligen Expo-Gelände Möglichkeiten für eine Arealentwicklung ausgelotet, die sich 2014 bei einem Ideenwettbewerb für eine Stadterweiterung konkretisierten. Das Siegerprojekt «Citélac»





Die Baufelder A1, B und C sowie der Schlosspark sind ausserhalb des Bearbeitungsperimeters. In den Baufeldern wird weniger dicht gebaut als ursprünglich geplant. Das Hochhaus steht am Ende der Häuserzeile entlang der Marina im Baufeld C.

auf Stufe Gesamtprojekt- und Bauleitung koordiniert. Nidau und Biel werden zusammen maximal 12,5 Millionen Franken in die archäologischen Grabungen investieren, der Kanton steuert den gleichen Betrag bei, der Bund weitere drei Millionen. Archäologen sprechen von den «grössten Ausgrabungen, die es im Kanton je gegeben hat». Das Vorgehen gewährleistet, dass die Siedlungsreste für wissenschaftliche Forschung und die Nachwelt erhalten bleiben oder bei Gefahr der Zerstörung ausgegraben und dokumentiert werden.

### Bevölkerung einbezogen

Die Städte und Mobimo haben die Wirtschaftlichkeitsrechnung inzwischen den neuen Rahmenbedingungen angepasst. Für gemeinnützige Wohnbauträger sind im neuen Seequartier 18 Prozent der Nutzungsflächen reserviert. Zugleich werde der Freiraumgürtel am Ufer deutlich vergrössert und attraktiver gestaltet, betonen die Befürworter. Zudem sollte es einladende Zugänge ans Wasser für die ganze Bevölkerung geben. Im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens wurde 2015 die Bevölkerung in die Entstehung des neuen Quartiers einbezogen. 327 Privatpersonen und Organisationen haben sich zu den verschiedenen Aspekten des Projekts geäussert. Die Ausmasse des Hochhauses und die Verdichtung nach innen wurden

als zu ausgeprägt wahrgenommen. Auf Zustimmung stiess der geplante öffentlich zugängliche Grüngürtel am See. Von Anfang an gab es Vorbehalte wegen der Dimensionen des Projekts. So wurde etwa befürchtet, die zu dichte Überbauung könnte das beliebte Sport- und Erholungsgebiet am Seeufer beeinträchtigen.

Trotz der Anpassungen bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung bleiben die ursprünglichen Ziele der Planung aber unangetastet, versichert die Projektgesellschaft. Agglolac solle eine Stadtentwicklung an zentraler, bereits erschlossener Lage ermöglichen, hochwertigen Wohnraum schaffen und das Erholungsgebiet in der Uferzone für alle attraktiver machen.

Um auf die jeweiligen Bedürfnisse und die Dynamik des Wohnungsmarktes reagieren zu können, werden die Baufelder einzeln entwickelt. Ab 2023 werden beispielsweise in der Nähe im neuen Campus der Berner Fachhochschule 2000 Studierende ihre Ausbildung absolvieren, was die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigen lassen könnte. Je nach Bedarf sollen deshalb zwischen 750 und 850 Wohnungen für 1500 bis 1800 Personen entstehen. Neben Wohnraum umfasst Agglolac auch Beherbergungs- und Gastro-Angebote im Umfang von 9000 Quadratmetern sowie Gewerbe-, Detailhandelsflächen, Büros und Ateliers mit einer Fläche von

gesamthaft 8000 Quadratmetern. Die erste Bauphase umfasst den Ufergürtel und die Erweiterung der Marina sowie die Architekturwettbewerbe für die Gebäude der ersten Baufelder. Der Ufergürtel wäre 2024 fertiggestellt, die in Etappen realisierte Überbauung voraussichtlich etwa um 2035.

### Wohl Mitte 2020 entschieden

Das Geschäft muss nun in beiden Städten durch den Gemeinde- und Stadtrat, nach Ausarbeitung einer Botschaft dann vors Volk. Die Stimmberechtigten von Nidau und Biel werden voraussichtlich im Juni 2020 über Agglolac befinden, unter anderem über die Landabtretungen und über die Finanzierung der öffentlichen Infrastrukturen. Rund 35 Millionen Franken wollen die Städte allein für die Gestaltung von Grünflächen, Wegen und Plätzen, für den Ausbau des Barkenhafens auf die doppelte Länge sowie für die ökologische Aufwertung eines Wäldchens ausgeben. Nidau als Standortgemeinde muss zudem über die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung abstimmen.

Stimmt die Bevölkerung beider Städte bis Mitte nächsten Jahres den Geschäften zu, könnten nach der Projektierungsphase 2023 die Bagger auffahren. Das Investitionsvolumen für das gesamte Projekt Agglolac beträgt mindestens 500 Millionen Franken. ■