

**A n h a n g**  
**A n n e x e s**

**1**

**zum Stadtratsprotokoll Nr. 11**

**vom 21. September 2017**

**au procès-verbal n° 11**

**du 21 septembre 2017**



## Beantwortung

**der überparteilichen Motion 20170082, Reto Gugger, BDP, Lena Frank, Grüne, Miro Meyer, JUSO, Glenda Gonzalez, PSR, Sandra Schneider, SVP, Julien Stocker, GLP, Dana Augsburger-Brom, SP, Judith Schmid, PdA, Pascal Bord, PRR, Franziska Molina, EVP, «AGGLOLac: Abgabe des Baulandes im Baurecht»**

---

*Die Urheber der überparteilichen Motion verlangen, dass die Parzellen im Perimeter der geplanten Überbauung ausschliesslich im Baurecht abgegeben werden.*

Der – zumindest überwiegende – Verkauf der fraglichen Parzellen war seit Projektbeginn der einzig vorgesehene Lösungsansatz. Eine Abgabe der gesamten Parzellen im Baurecht wurde zu keinem Zeitpunkt in Betracht gezogen, denn in der Planungsvereinbarung aus dem Jahr 2013 zur Überbauung Agglolac verpflichten sich die Städte Biel und Nidau, das Bauland frei von Altlasten und baureif hinsichtlich von archäologischen Funden zu verkaufen. Zwischenzeitlich ist gesichert, dass sich an den Arbeiten zur Sicherung der archäologischen Fundstellen Bund und Kanton beteiligen werden. Ferner wurde vereinbart, dass beide Städte für die Verlängerung des Barkenhafens sowie für die Infrastrukturmassnahmen (Gestaltung der Seezugänge und der Erholungsräume, Erschliessung des Überbauungsgebiets, usw.) aufkommen. Durch den Verkauf der Parzellen werden finanzielle Mittel in der Höhe von ungefähr CHF 110 Mio. generiert, damit die Infrastrukturmassnahmen und die vertragsgemässe Baulandbereitstellung finanziert werden können. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung geht bislang davon aus, dass «unter dem Strich» für die beiden Städte im besten Fall ein Gewinn in der Höhe von gesamthaft rund CHF 11 Mio. resultieren könnte.

Im vorliegenden Fall gibt es aber noch weitere Gründe, weshalb die Verkaufsoption verfolgt wird: Es ist seit Jahrzehnten gängige Praxis der Stadt Biel, Bauland, das sich nicht auf dem Boden ihres Hoheitsgebiets befindet, zu veräussern, während Bauland auf stadteigenem Gebiet in der Regel nur im Baurecht abgegeben wird. Diese Politik hat sich bis zum heutigen Tag bewährt.

Das oben beschriebene Vorgehen wurde insbesondere auch deshalb gewählt, weil sich der gesamte Bauperimeter von Agglolac auf dem Hoheitsgebiet von Nidau befindet und damit die künftigen Steuereinnahmen der Bewohnerinnen und Bewohner von Agglolac an diese Gemeinde fließen werden und es deshalb ausgeschlossen ist, dass die Stadt Biel zu Lasten ihres ordentlichen Finanzhaushaltes an die Kosten der Infrastrukturerstellung beiträgt. Für die Stadt Nidau wiederum ist es aufgrund ihrer Grösse – auch in finanzieller Hinsicht – ausgeschlossen, dass sie die Infrastrukturinvestitionen von rund CHF 50 Mio. zu Lasten ihres ordentlichen Finanzhaushaltes verkraften kann. Auch die Finanzierung der altlasten- und archäologiefreien Baulandbereitstellung wurde weitgehend durch die Verkaufsvariante ermöglicht. Die Stadt Biel hat immer eine grosse Chance für die Entwicklung der gesamten Agglomeration gesehen, wenn die Realisierung von Agglolac dank dieser wirtschaftlichen Ausgestaltung ermöglicht wird und beurteilt die Sachlage auch weiterhin gleich.

Die vorstehend erwähnte Planungsvereinbarung wurde vom Stadtrat von Biel an seiner Sitzung vom 27. Juni 2013 genehmigt. Die damalige Stadtratsvorlage enthielt auch bereits die Verkaufslösung, womit sich zumindest die Frage stellen lässt, ob der Stadtrat nun vier Jahre später hinter diese Position zurückgehen kann, ohne sich den Vorwurf einer Verletzung von «Treu und Glauben» gefallen lassen zu müssen. Immerhin haben Mobimo und die beiden Städte nun vier Jahre lang auf dieser Basis, welche übrigens auch vom

Stadtrat von Nidau im Jahr 2013 genehmigt worden ist, weiter gearbeitet und es sind entsprechende Kosten angefallen.

Weiter ist zu beachten, dass auch die Realisierung der öffentlichen Infrastrukturen durch einen Wechsel von der Verkaufs- auf eine Baurechtslösung gefährdet werden könnte. Dies hätte insbesondere zur Folge, dass die Attraktivierung der Seezugänge und Erholungsflächen zu Gunsten der breiten Bevölkerung reduziert oder gar darauf verzichtet werden müsste. Auch würden bei der Baurechtslösung die notwendigen Mittel für die ökologischen Kompensationsmassnahmen fehlen, welche von Beginn an ein zentrales Element des Projekts Agglolac gebildet haben. Dieses Szenario stellt für den Gemeinderat keinen gangbaren Weg dar.

Eine Umsetzung der Motion käme nach Überzeugung des Gemeinderates somit einem eigentlichen Paradigmawechsel nicht nur bezüglich der bewährten Praxis gleich, sondern würde auch die wirtschaftlichen Eckwerte für das Projekt Agglolac grundsätzlich neu ausrichten. Es müsste einerseits geprüft werden, ob die Kosten für die Bereitstellung des Baulandes und die Erstellung der Infrastrukturen für die Städte resp. insbesondere für Nidau weiterhin tragbar wären sowie ob die Investorin Mobimo AG die Überbauung ohne Landkauf überhaupt weiter vorantreiben würde.

Zugleich ist aber seit Beginn der Planungsarbeiten für Agglolac klar, dass 15 Prozent der gesamten Bruttogeschossfläche von Mobimo den Wohnbaugenossenschaften zu Selbstkosten zur Verfügung gestellt werden müssen. Aus Sicht der Stadt Biel steht hier eine Rückübernahme ihrerseits mit anschliessender Abgabe im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaften im Vordergrund, womit das Anliegen der Motionärinnen und Motionäre ohnehin mindestens teilweise erfüllt werden dürfte.

Der Gemeinderat erachtet es für angezeigt im Hinblick auf die abschliessende Entscheidungsfindung durch Stadtrat und Stimmvolk die Grundlagen aufzubereiten, um die unterschiedlichen finanziellen Auswirkungen der Varianten Verkauf und Baurecht darzulegen. Dabei soll auch aufgezeigt werden, welche Verzichte bei den Infrastrukturen allenfalls notwendig wären, wenn im Zuge einer Baurechtslösung weniger finanzielle Mittel zur Verfügung stünden. Weiter soll aufgezeigt werden, dass die in der Tat regelmässig fliessenden Baurechtszinsen die Infrastrukturfinanzierung nicht im gleichen Umfang ermöglichen wie der Verkauf. Die entsprechenden Ergebnisse, allenfalls in Form von Varianten, sollen dem Stadtrat als Teil des Hauptgeschäfts voraussichtlich im Laufe des Jahres 2018 unterbreitet werden.

Der Gemeinderat beantragt daher im Sinne der vorstehenden Ausführungen die überparteiliche Motion 20170082 in ein Postulat umzuwandeln und erheblich zu erklären.

Biel, 16. August 2017

Namens des Gemeinderates  
Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Erich Fehr

Barbara Labbé

Beilage:

– Überparteiliche Motion 20170082

Nr. 12 / 1. / 2017, AG  
 Datum: 23.8.2017  
 Art: PRA  
 Mitberichter/Obj. Nr.: ID

Stadtkanzlei/Chancellerie: municipal

**Überparteiliche Medien**

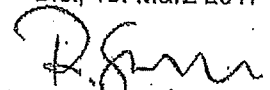
**AGGLOLac: Abgabe des Baulandes im Baurecht**

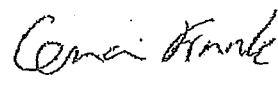
Der Gemeinderat wird dazu aufgefordert, die Parzellen im Perimeter der geplanten Überbauung AGGLOLac, welche sich im Eigentum der Stadt Biel befinden, aber auf Gemeindegebiet der Stadt Nidau liegen, ausschliesslich im Baurecht an interessierte Investoren abzugeben. Entsprechende Vereinbarungen, welche einen Landverkauf vorsehen, sind anzupassen.


Begründung:

Auf dem Gemeindegebiet der Stadt Biel werden Baulandparzellen im Besitz der Stadt Biel in der Regel nicht an Dritte verkauft. Interessierte Bauherren und -herren können das Land im Baurecht übernehmen. Diese Praxis soll auch im Perimeter der geplanten Überbauung AGGLOLac zur Anwendung kommen, um die wertvollen Baulandparzellen während den kommenden Jahrzehnten im Einflussbereich der Stadt Biel zu behalten. Die regelmässigen Einnahmen aus den Baurechtszinsen werden zudem die laufende Rechnung der Stadt Biel entlasten.


Biel, 16. März 2017

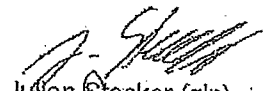
  
Reto Guggler (BDP)

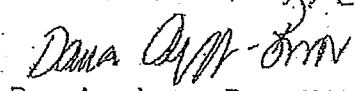
  
Lena Frank (Grüne)

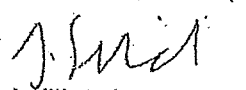
  
Miro Meyer (JUSO)

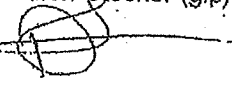
  
Glenda Gonzalez (PSR)

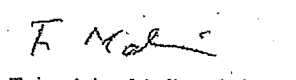
  
Sandra Schneider (SVP)

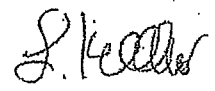
  
Julien Stoker (glp)

  
Dana Augsburg-Brom (SP)

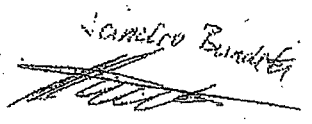
  
Judith Schmid (PdA)

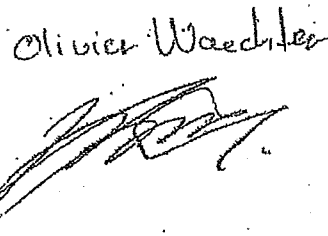
  
Pascal Bord (PRR)

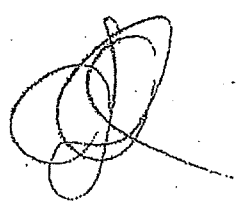
  
Franziska Molina (EVP)

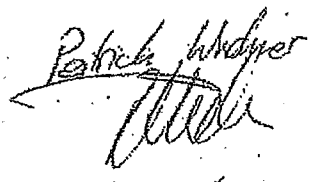




  
Camillo Bauder

  
Olivier Waechter



  
Patrick Wüthrich



  
Luca Francescuto

