



## Positionspapier AGGLOlac der SP Biel

Seit den ersten Börsengängen von Schweizer Immobilienunternehmen anfangs des 21. Jahrhunderts hat sich der Immobilienmarkt stark verändert: Immer mehr Wohnungen gehören institutionellen Anlegern und Immobilienkonzernen. Deren Anteil am Mietwohnungsbestand hat sich seit 2000 um 11% Prozentpunkte auf rund 40% erhöht. Ihr Ziel ist offensichtlich: Möglichst hohe Profite zu erwirtschaften, nicht aber den Menschen guten und günstigen Wohnraum bereitzustellen. Es erstaunt deshalb nicht, dass die Mieten laut einer Raiffeisenstudie heute rund 40% zu hoch sind. Überteuerte Mieten, die von der Bevölkerung bezahlt werden. Geld, das in die Taschen von Grossinvestoren fließt. Eine gewaltige Umverteilung also: Von der Bevölkerung zu Grossinvestoren.

Mit AGGLOlac soll auf dem ehemaligen Expo Gelände ein Quartier entstehen, bei dem der grösste Teil der Siedlung, konkret 82% der Wohnungen, für den Profit gebaut werden. Der Investor Mobimo AG investiert mit der Erwartung, durch den Bau der Wohnungen eine möglichst hohe Rendite zu erwirtschaften. Die SP sieht dies kritisch, denn profitorientierter Wohnungsbau bedeutet immer Umverteilung von unten nach oben. Im Falle von AGGLOlac fließt das Geld von den Mieter\*innen über Mobimo AG zu deren Eigentümer\*innen wie BlackRock, UBS oder CS. Geld, das von Biel zu den reichsten Menschen dieser Welt fließt. Damit ist AGGLOlac ein weiteres Anschauungsbeispiel für den schweizweit beobachteten Vormarsch des profitorientierten Wohnungsbaus.

***SP-Forderung: Die SP fordert ein Quartier mit ausschliesslich bedürfnisorientierten und langfristig bezahlbaren Wohnungen statt einer profitorientierten Überbauung. Genossenschaften, andere gemeinnützige Organisationen und Städte sollen als Investoren anstelle von Mobimo AG auftreten.***

---

Die hohen Renditeerwartungen des Investors Mobimo AG führen dazu, dass auf dem AGGLOlac-Perimeter grösstenteils teure Wohnungen für ein zahlungskräftiges Publikum entstehen werden. Normalverdienende werden sich eine Wohnung im Quartier nicht leisten können. Eine soziale Durchmischung erachtet die SP als unwahrscheinlich, womit ein zentrales Ziel der SP verfehlt wird. Stattdessen wird AGGLOlac ein Luxusquartier für Gutbetuchte. Ein Quartier mit hohen Mieten, welches zu einem weiteren Anstieg des Mietniveaus in unserer Region beiträgt. Zudem erwartet die SP, dass mit AGGLOlac die von jungen und ärmeren Menschen intensiv genutzten Freiräume in Seenähe für diese Nutzergruppe verloren gehen und sie verdrängt werden. Die neu entstehenden öffentlichen Orte und Durchgangswege werden diese Verluste nicht kompensieren können, denn exzessiv genutzte Freiräume und nächtlicher Lärm vertragen sich schlecht mit gehobenen Wohnquartieren.

***SP-Forderung: Die SP fordert ein Quartier mit einer vorbildlichen sozialen Durchmischung, grosszügig angelegten Grünflächen, Infrastrukturen für Kultur und Freiräume für Kreativität ohne Konsumzwang. Das Quartier soll zu einem Gegenpol zur schleichenden Gentrifizierung in der Region Biel werden.***

---

Die SP anerkennt, dass mit dem neuen, auf Druck des Bieler Stadtrates entstandenen Vorschlag weniger Bieler Land an Mobimo AG verkauft wird und stattdessen ein substanzieller Teil im Baurecht abgegeben werden soll. Trotzdem stellt der Verkauf von 25% des Bieler Baulandes im AGGLOlac-Perimeter und des Bodens der Stadt Nidau einen erheblichen Verlust an demokratischer Kontrolle dar. Auch finanziell ist der Landverkauf für die öffentliche Hand auf lange Sicht die schlechtere Variante, da von den sich abzeichnenden Wertsteigerungen nicht die Bevölkerung, sondern der Immobilienkonzern profitiert. Zudem wurde die Forderung des Bieler Stadtrates, dass das Bieler Land ausschliesslich im Baurecht abzugeben sei, von der Projektgesellschaft nicht erfüllt.

***SP-Forderung: Die SP fordert, dass die Stadt das Land ausschliesslich im Baurecht abgibt oder selbst nutzt. Zudem dürfen die Strandbad-Flächen (Grundbuch Nr. 360 | Nr. 483 | Nr. 897) nicht verkauft; noch an einen Städtebund abgetreten werden. Sie müssen sich weiterhin im alleinigen Eigentum und Besitz der Stadt Biel befinden. Die Flächen des Strandbades Biel dürfen weder als Ganzes noch in Teilen überbaut werden.***

---

Dabei hätte eine Überbauung auf Teilen des AGGLOlac-Perimeters durchaus positive Aspekte, dies insbesondere aufgrund des zentral und ideal mit dem ÖV erschlossenen Standorts. Diese sich bietende Chance einer nachhaltigen Mobilität wird aber mit dem vorliegenden Projekt zu wenig genutzt. Wünschbar wäre etwa, dass ein wesentlicher Teil der Wohnüberbauungen als autofrei konzipiert wird und bei den anderen Gebäuden die Anzahl Parkplätze beim kantonalen Minimalwert von 0,5 pro Wohnung liegt, wobei dieser Wert für jede einzelne Parzelle erreicht werden muss. Diese Kriterien erfüllt AGGLOlac nicht.

***SP-Forderung Mobilität: Das neue Quartier muss autofrei werden.***

---

Chancen bei einer gesamthaften Planung für ein ganzes Areal, wie es hier der Fall ist, bieten sich auch in Bezug auf Energie und Raumplanung. Bei Erstellung und Betrieb der Gebäude sollte sichergestellt sein, dass energetische Standards in Bezug auf Effizienz, Stromproduktion und Bauökologie (tiefe graue Energie der Baustoffe) erfüllt werden, welche deutlich über den baurechtlichen Vorgaben liegen. Der Energiebedarf für Raumwärme, Wassererwärmung, Lüfterneuerung und Klimatisierung muss vollständig mit erneuerbaren Energien gedeckt werden, welche soweit möglich lokal erzeugt werden. Dass die Wärmebereitstellung für AGGLOlac mittels Nutzung des Seewassers erfolgen soll, ist ein positiver Ansatz, reicht aber nicht. Neben dem Ziel der Effizienz muss auch jenem der Suffizienz angemessen Rechnung getragen werden. Um den Energie- und Flächenverbrauch auf einem vertretbaren Niveau zu halten und den idealen Standort optimal zu nutzen ist es auch wichtig, dass eine hohe Nutzungsdichte erreicht wird, d.h. die Hauptnutzfläche (HNF) pro Person deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen liegt (Ziel ist eine HNF/Person von 35m<sup>2</sup>). Es ist offen, ob AGGLOlac dies erfüllt.

***SP-Forderung Energie: Das neue Quartier muss höchsten energetischen Ansprüchen genügen und eine hohe Nutzungsdichte aufweisen.***

---

Die Mobimo AG wird (neben dem Kaufpreis) den über die ganze Laufzeit des Vertrags geschuldeten Baurechtszins im Voraus entrichten, damit die Städte Biel und Nidau ihre Aufwände zur Bereitstellung des Areals aus eigenen Mitteln decken können.

Dies bedeutet, dass Biel die gesamten Erträge aus den 99 Jahren Baurecht gleich zu Beginn für Ufergestaltung und Infrastruktur bezahlt. Die öffentliche Hand schafft damit den Rahmen, dass Mobimo AG danach über 99 Jahre Renditen erzielen kann, während die Stadt nicht daran teilhat. Sie wird keine jährlichen Einnahmen haben wie dies bei anderen Baurechten üblich ist. Die gerne in den Vordergrund gerückte «Aufwertung der Uferzone» vermag nichts daran zu ändern, dass die grossen Investitionen der beiden Städte in erster Linie zu einer Attraktivierung des Projekts AGGLOlac und der damit einhergehenden Wertsteigerung der zukünftigen Immobilien führen - zugunsten der Investoren. Erklärungsbedürftig ist weiter der Umstand, dass die Stadt Biel über den geplanten Gemeindeverband öffentliche Infrastruktur auf Nidauer Gemeindegebiet mitbezahlt. Und dies nicht nur mittels Investitionen, sondern auch für den späteren Unterhalt, welchen die Bieler und Nidauer Steuerzahlenden berappen werden. Will ein Investor eine Attraktivierung des Standortes, soll er sich angemessen daran beteiligen.

***SP-Forderung Finanzierung: Bauen die Städte nicht selbst, gehen sie ein partnerschaftliches Verhältnis mit Genossenschaften und/oder gemeinnützigen Organisationen ein. Erstere haben Einnahmen aus Baurechtszinsen, letztere beteiligen sich an den Kosten und dürfen keinen Profit abschöpfen.***

---

Zu befürchten ist im Weiteren, dass der Wohnraum von AGGLOlac auch für Zweitwohnungen genutzt wird. Das kann nicht die Idee sein. Das neue Quartier soll Wohnraum bieten für Personen, welche hier ihren Lebensmittelpunkt haben, sprich hier Steuern zahlen, am sozialen Leben teilnehmen und sich für das Quartier engagieren. Auch hier wurde es verpasst, die Mobimo AG vertraglich in die Pflicht zu nehmen. Die Baurechtsnehmenden sollten im Baurechtsvertrag verpflichtet werden dafür zu sorgen, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ihren (steuerlichen) Wohnsitz hier haben.

***SP-Forderung Bewohnerschaft: Das neue Quartier soll nur Bewohner\*innen offenstehen, die hier ihren Wohnsitz haben.***

---

Derzeit zählt die Gemeinde Nidau einen Anteil von ca. 20% Romands oder Fremdsprachige mit frankophoner Präferenz, d.h. ca. 1300 Einwohner\*innen. Mit der Schaffung dieses neuen Stadtteils wird sich die Zahl der französischsprachigen Einwohner\*innen deutlich erhöhen. Aufgrund dessen ist es wichtig, dass dieser Teil der Bevölkerung gleichberechtigten Zugang zu kommunalen Leistungen und Diensten hat. Dieser Stadtteil soll für französisch- und deutschsprachige Menschen die gleiche Attraktivität bieten, sowohl gesellschaftlich als auch institutionell.

***Forderung der SP: Der neue Stadtteil soll seinen Einwohner\*innen gleichermaßen Zugang zu Leistungen bieten, egal ob sie französisch- oder deutschsprachig sind. In diesem Zusammenhang könnte ein Konzept zur Zweisprachigkeit entwickelt werden.***

---

Biel/Bienne. 28. Januar 2021

Ausgearbeitet von der AG Bau und Energie der SP Gesamtpartei: Kurt H. Bläuer, Nico Häusler, Jonas Inhelder, Levin Koller, Urs Külling, Claude Marbach, Miro Meyer, Fabio Oberle, Hervé Roquet, Alfred Steinmann, Anna Tanner, Marius Wiher

Genehmigt und verabschiedet an der Mitgliederversammlung der SP Gesamtpartei vom 28. Januar 2021