

Finanzstarker Verbündeter

Biel Gurzelen-Überbauung: Die Logis Suisse AG greift den gemeinnützigen Wohnbauträgern unter die Arme.

Bieler TB 2016-11-29

Gemeinnützige Bieler Wohnbauträger möchten dereinst bei der Ausschreibung des Gurzelen-Areals das Land für eine Wohnüberbauung von der Stadt im Bau-recht übernehmen. Mit diesem Ziel vor Augen haben sich die fünf Wohnbaugesenossenschaften und der Verein Casanostra bereits im vergangenen April Verstärkung ins Boot geholt, wie Marianne Dutli Deron, Projektleiterin Bau und Entwicklung bei der Logis Suisse AG, bestätigt. Zusammen mit den Bieler Wohnbauträgern bildet die schweizweit tätige Firma die Investorengemeinschaft Gurzelenplus (IGG).

Und die neue Partnerin, eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, übernimmt sogleich die Federführung: Die Logis Suisse AG wurde damit beauftragt, die Verhandlungen mit der Stadt vorzubereiten und zu führen. Logis Suisse wurde allerdings nicht nur wegen der Erfahrung bei der Realisierung von Grossprojekten hinzugezogen. So war die Unternehmung etwa bei der Überbauung der Wohnbau-

genossenschaft «mehr als wohnen» in Zürich beteiligt. Logis Suisse bringt auch eine willkommene Finanzkraft nach Biel. Denn der Bau von um die 400 Wohnungen dürfte auf der Gurzelen weit über 100 Millionen Franken kosten. «Die professionell aufgestellte Partnerin übernimmt das, was die Bieler nicht realisieren können», sagt Fritz Freuler, Stadtrat (Grüne) und Präsident des Vereins für Wohnhilfe Casanostra. Konkret heisst dies in einer ersten Etappe, dass sich Logis Suisse bereit erklärt hat, die Projektierungsphase zu finanzieren.

Während sich die Investorengemeinschaft wünscht, dass es möglichst rasch vorangeht, hat die Überbauung des Gurzelen-Areals nicht oberste Priorität. In Biel sei derzeit eine genügend intensive Bautätigkeit feststellbar, sagt Stadtpräsident Erich Fehr (SP). Die Stadt sieht für die nächsten Jahre der Planung eine Zwischennutzung des alten Fussballstadions Gurzelen vor. *lsg – **Region** Seite 5*

«Wir kommen nach Biel, wenn es uns braucht»

Gurzelen Verstärkung für die Wohnbaugenossenschaften: Die Logis Suisse AG aus Baden (AG) übernimmt die Federführung in der Projektierung für die Wohnüberbauung auf dem Gurzelen-Areal. Eine andere Gruppe hat sich hingegen aus dem Projekt zurückgezogen.

Lino Schaeren

Das Projekt «Gurzelenplus» hat sich Verstärkung geholt: Die fünf Bieler Wohnbaugenossenschaften und der Verein Casanostra, die für die Überbauung des Gurzelen-Areals zusammenspannen, haben sich mit der Logis Suisse AG zusammengeschlossen. Aus der Vereinbarung ist die Investorengemeinschaft Gurzelenplus (IGG) entstanden. Die Logis Suisse mit Sitz in Baden (AG), eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, soll nicht nur die Projektfinanzierung der gemeinnützigen Wohnbauträger sichern, sondern auch als starker Partner in den Verhandlungen um das Baurecht mit der Stadt Biel auftreten. Dort, wo heute noch das alte Bieler Fussballstadion steht, sollen in einigen Jahren um die 400 neue Wohnungen gebaut werden.

Rückblick: Die IG des Regionalverbandes der Wohnbaugenossenschaften, der Gewerkschaftsbund Biel-Lyss Seeland und der Mieterverband haben Ende Februar 2015 zwei Gemeindeinitiativen mit über 5000 Unterschriften eingereicht. Diese verlangten, dass einerseits bis 2035 jede fünfte Wohnung auf Stadtgebiet gemeinnützigen Wohnbauträgern gehört, und dass andererseits auf dem Gurzelen-Areal mindestens die

Hälfte der zu bauenden Bruttogeschossfläche gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung stehen soll (das BT berichtete). Die Initiativen wurden in diesem Sommer vom Bieler Stadtrat durch die Genehmigung des «Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus» erfüllt.

Bereit, Kosten zu übernehmen

Die gemeinnützigen Wohnbauträger streben jedoch nicht nur

«Wir sind bereit, die Projektierung zu finanzieren.»

Marianne Dutli Derron, Logis Suisse

die Hälfte der Bruttogeschossfläche auf der Gurzelen an, sie wollen am liebsten das ganze Areal bebauen. Und dabei soll die Logis Suisse AG helfen: «Der professionell aufgestellte Partner übernimmt das, was die Bieler nicht realisieren können», sagt Fritz Freuler, Geschäftsführer des Vereins für Wohnhilfe Casanostra.

Konkret heisst das: Es geht um die Finanzierung und um die

beim neuen Partner vorhandenen Strukturen. Denn sollte das komplette Areal durch die Investorengemeinschaft bebaut werden, dürften sich die Investitionskosten auf weit über 100 Millionen Franken belaufen.

Logis Suisse sei bereit, die Projektierungsphase zu finanzieren, wie Marianne Dutli Derron, Projektleiterin Bau und Entwicklung bei Logis Suisse, bestätigt. Und: Man könne sich durchaus vorstellen, die Mittel für die ganze Realisierung zu stellen, um später an die Genossenschaften zu verkaufen. Dies unter der Voraussetzung, dass der gemeinnützigen Investorengemeinschaft nach der Ausschreibung durch die Stadt Biel tatsächlich das Land im Baurecht abgetreten wird. Zusätzlich zur Finanzkraft stellt die gesamtschweizerisch tätige Wohnbaugesellschaft ihre Erfahrung in der Planung von Grossüberbauungen zur Verfügung – was die Chancen in den Verhandlungen mit der Stadt der-einst deutlich vergrössern dürfte.

Dutli Derron sagt, dass das Ziel der Logis Suisse die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sei, «wir kommen nach Biel, wenn es uns braucht und wir die Bieler Wohnbaugenossenschaften unterstützen können». Doch die Eigentümerin eines «breiten Liegenschaftsportfolio», wie sich die

Logis Suisse auf der eigenen Internetseite anpreist, bringt durchaus auch eigene Interessen mit.

Man würde selbstverständlich selber gerne auch einige Wohnungen realisieren, «wenn wir schon den Prozess begleiten», sagt Dutli Derron. Werde auch für das eigene Portfolio realisiert, sei das Engagement automatisch grösser. Und Biel taucht im Portfolio der Logis Suisse noch nicht auf. Dutli Derron spricht von 50 bis 70 Wohnungen, die aber durchaus von Bieler Wohnbaugenossenschaften bewirtschaftet werden könnten.

Verschiedene Vorstellungen

Die Entwicklung des Projekts hat allerdings nicht allen Involvierten gefallen. So hat sich die Arbeitsgemeinschaft für gemeinnützige Projektentwicklung (Ag-gP) zurückgezogen, «weil wir nicht dieselben Vorstellungen hatten, wie sich das Projekt entwickeln sollte», wie Claude Marbach vom Bieler Architekturbüro Mlzd sagt. Das Konstrukt aus Architekten, Städte- und Verkehrsplanern sowie Projektentwicklern, das gemeinnützige Wohnbauträger bei Bau- oder Sanierungsvorhaben unterstützt, hat die Zusammenarbeit deshalb im Oktober beendet.

Man sei nicht im Streit auseinandergegangen, sagt Marbach,

doch es habe eine unterschiedliche Prioritätensetzung gegeben. «Wir haben uns eine maximale Partizipation gewünscht, dass die zukünftigen Bewohner und die Nachbarn von Anfang an in die Planung miteinbezogen werden», sagt Marbach, damit nicht die Überbauung eines Investors, sondern die Überbauung der Bewohner entstehen würde. Dies sah die Ag-gP in der Investorengemeinschaft offenbar gefährdet. «Der ge-

«Kein Bedarf, möglichst schnell zu realisieren.»

Erich Fehr (SP), Stadtpräsident Biel

meinsame Nenner war nur noch der gemeinnützige Wohnungsbau», so der Architekt. Die Investorengemeinschaft und die Ag-gP haben sich Anfang November zur Aussprache getroffen. «Es sollte keine Altlasten mehr geben», sagt Fritz Freuler dazu.

Nicht oberste Priorität

Mit dem Bau der Gurzelen-Überbauung darf nicht vor 2020 ge-

rechnet werden. Im Dezember 2015 wurde die öffentliche Mitwirkung zur Änderung der baurechtlichen Grundlagen durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht wird derzeit erarbeitet und sollte laut Biels Stadtpräsident Erich Fehr (SP) voraussichtlich im ersten Halbjahr 2017 vorliegen. Dass die Auswertung mehr als ein Jahr in Anspruch nimmt, liegt zum einen an den vielen Eingaben. Zum anderen aber auch daran, dass die Stadt der Überbauung des Gurzelen-Areals nicht höchste Priorität einräumt.

In Biel sei derzeit eine genügend intensive Bautätigkeit feststellbar, sagt Fehr, «es gibt keinen Bedarf, die Überbauung möglichst schnell zu realisieren». Wichtig sei bei der Gurzelen-Überbauung in erster Linie eine überzeugende Qualität, sagt der Stadtpräsident. Die Investorengemeinschaft hingegen wartet ungeduldig auf den Mitwirkungsbericht.

Dieser, sagt Dutli Derron, sei für die nächsten Schritte von entscheidender Bedeutung. Er werde aufzeigen, was die Stadt überhaupt vorsehe und zulasse. Bis dahin sei man nun dabei, zusammen mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern Ziele abzustecken. Denn es brauche, so die Logis Suisse-Vertreterin, eine gemeinsame Vision.