

# Gurzelen-Projekt liegt öffentlich auf

**Biel** Der Mitwirkungsbericht zur Überbauung Gurzelen zeigt: Die Stadt Biel hat aufgrund von Eingaben aus der Bevölkerung einige Anpassungen vorgenommen. Aber auch der Kanton Bern hat noch für Änderungen gesorgt.

Lino Schaeren

Im Zentrum von Biel werde nicht einfach eine neue Überbauung, sondern ein neues Quartier entstehen. Dies betonte die Stadt in der Vergangenheit immer wieder, wenn es um die Neugestaltung jenes Areals ging, auf dem heute noch das Gurzelen-Stadion steht. Damit sollte jeweils die Bedeutung des Projekts hervorgehoben werden. Geplant ist eine Mischnutzung, Herzstück des Projekts sind aber neue Wohnungen auf bis zu 50 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche und ein öffentlicher Park auf einer Fläche von 5000 Quadratmetern. Zudem soll die Schulanlage Champagne erweitert werden. Gestern hat nun Stadtpräsident Erich Fehr (SP) zusammen mit Stadtplanerin Florence Schmoll die Resultate der öffentlichen Mitwirkung zur Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung präsentiert, die im Dezember 2015 und Januar 2016 durchgeführt wurde. Der Mitwirkungsbericht zeigt: Das Vorhaben findet grösstenteils Zustimmung. Trotzdem gibt es Kritikpunkte – einige davon hat die Stadt aufgenommen.

Insgesamt haben sich 18 Parteien in der Mitwirkung geäussert: Acht Verbände und Organisationen, sechs Privatpersonen und vier politische Parteien. Viele der Mitwirkenden äusserten grundsätzlich Lob, etwa für das Bestreben, eine verdichtete Bauweise zu realisieren. Es wurden aber auch Forderungen gestellt und Kritik geäussert. So wurde etwa bezweifelt, ob in Biel tatsächlich Bedarf besteht an einer solch grossen Zahl neuer Wohnungen angesichts des bereits heute hohen Leerwohnungsbestandes auf Stadtgebiet (die Gurzelen-Überbauung sieht rund 400 neue Wohnungen vor).

Die Stadt trägt diesem Umstand in ihrer Stellungnahme im Mitwirkungsbericht zwar Rechnung, hält aber auch fest, dass sich der hohe Leerwohnungsbestand auch durch die Qualität der auf dem Markt verfügbaren Wohnungen erklären lasse. Beobachtungen hätten gezeigt, heisst es weiter, dass die Stadt Biel heute Schwierigkeiten habe, dem Mittelstand und dem gehobenen Mittelstand geeignete Wohnungen

**Fussball war gestern:** Weil auf der Gurzelen noch nicht gebaut wird, hat der Bieler Gemeinderat das alte Stadion für eine Zwischennutzung freigegeben (im Bild das kürzlich durchgeführte Sommerfest).

Stefan Leimer/a



anzubieten. Die Schaffung eines entsprechenden Angebots, so die Stadt, sei deshalb notwendig. Wer diese Beobachtungen gemacht hat und wie diese festgehalten wurden, wird allerdings nicht ausgeführt.

## Kantonales Recht geht vor

Auf andere Eingaben ist die Stadt nicht nur eingegangen, sondern hat auch in der Planung darauf reagiert. So etwa auf die Kritik an der sechsstöckigen Häuserzeile, die dereinst den Wohnbereich vom öffentlichen Park klar abgrenzen soll. Das Gebäude dürfe nicht als Barriere dienen, auch die Siedlung solle vom öffentlichen Bereich profitieren können und umgekehrt. Die Stadt hat auf diese Kritik reagiert und die Vorschriften betreffend der Häuserzeile so umformuliert, dass «an der Front des Platzes eine grössere Gestaltungsfreiheit entsteht», wie es im Bericht heisst.

Anpassungen vornehmen musste die Stadt auch aufgrund von Rückmeldungen des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung im Zuge der kantonalen Vorprüfung. Die Stadt wollte festschreiben, dass alle Bauten des Projekts an einen

Wärmeverbund angeschlossen werden müssen, der zu mindestens 80 Prozent aus erneuerbaren Energien gespeist wird. Dies ist nötig, um die gesteckten Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft beziehungsweise das Label 2000-Watt-Areal zu erreichen, schreibt die Stadt. Der entsprechende Passus musste nun aber gestrichen werden, da er mit übergeordnetem Recht kollidieren würde.

Denn das kantonale Energiegesetz sieht vor, dass Grundeigentümer, die ihren Wärmebedarf zu mindestens 75 Prozent mit erneuerbaren Energien decken, von der Anschlusspflicht an einen Wärmeverbund ausgenommen sind. Der Mix von mindestens 80 Prozent erneuerbarer Energie müsse nun deshalb auf privatrechtlichem Weg erfolgen, sagte Stadtplanerin Schmoll gestern. Die entsprechenden Verhandlungen zwischen der Stadt Biel als Grundeigentümerin und dem Energie Service Biel (ESB) hätten bereits stattgefunden, die Verträge sollten demnächst unterschriftsreif sein, heisst es im Planungsbericht. Das Erreichen des Ziels einer 2000-Watt-Gesellschaft werde deshalb durch die

kantonale Gesetzgebung nicht gefährdet.

## Volksabstimmung im 2018

Die entsprechenden Pläne und Reglemente zur Planung im Bereich Gurzelen liegen seit Mittwoch und noch bis am 8. September bei der Abteilung Stadtplanung öffentlich auf. Bis zu diesem Datum können Beschwerden gegen die Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung eingereicht werden. Die Bieler Stimmbewölkerung wird sich dann laut Stadtpräsident Fehr voraussichtlich im kommenden Jahr an der Urne dazu äussern können. Erst nach erfolgreicher Volksabstimmung wird die Stadt das Projekt für mögliche Investoren aus schreiben, die das Land im Baurecht übernehmen können.

Interessenten gibt es aber bereits heute, sowohl private Investoren hätten bereits angeklopft, wie Fehr bestätigt, als auch gemeinnützige Wohnbauträger. Fünf Bieler Wohnbaugenossenschaften und der Verein Casanostra haben sich bereits im April mit der schweizweit tätigen Logis Suisse AG Verstärkung ins Boot geholt. Gemeinsam mit den Bieler bildet die finanziell potente

Logis Suisse, die die Federführung für die Bewerbung auf die Gurzelen-Überbauung übernommen hat, die Investorengemeinschaft Gurzelenplus (IGG). Die Logis Suisse ist bereit, mehr als 100 Millionen Franken in den Bau zu investieren, ist im Gegenzug aber auch daran interessiert, Wohnungen auf der Gurzelen für das eigene Portfolio zu realisieren.

Die Wohnbaugenossenschaften haben sich im Vorfeld der Ausschreibung für die Investoren mit der Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen» eine gute Ausgangslage verschafft: Die Initiative forderte, dass mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche auf dem Gurzelen-Areal gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung gestellt werden sollen. Der Bieler Stadtrat setzte, unter anderem, diese Forderung im «Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» um. Die Stadt kann das Land also nur im Baurecht abgeben, wenn die Wohnbaugenossenschaften zu gewichtigen Teilen mit dabei sind.

Lesen Sie den gesamten Mitwirkungsbericht unter [www.bielertagblatt.ch/mitwirkung](http://www.bielertagblatt.ch/mitwirkung)